Årsredovisning

för

Brf Lidbrosjö

769628-9367

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Lidbrosjö, med säte i Södertälje kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2014-11-20.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-02-19.

Föreningens fastighet
Föreningen förvärvade fastigheten Hyveln 2 i Södertälje kommun 2015-01-05. Den totala bostadsytan uppgår till 393 kvm fördelat på 4 lägenheter. Byggnadsåret är 1910. Samtliga lägeheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen upplåter även ett garage om 40 kvm med bostadsrätt.

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Fastighetsavgift
Fastighetsavgiften är 10 074 kr per enhet för småhus år 2025.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 5 235 000 kr, varav byggnadsvärdet är 3 658 000 kr och markvärdet 1 577 000 kr. Värdeår är 1929.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Underhållsplan
Föreningen har inte någon underhållsplan.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till yttre fond sker med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-06-26 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jonas Gunnarsson
	Jolanta Robenberg
	Ebrahim Daghigh
	Aina Johansson

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

Revisor
Anders Holmwall
Hefab Redovisning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser har skett under året.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årsskiftet 5 (5) medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	441	441	441	297
Resultat efter finansiella poster	-14	10	13	-64
Soliditet (%)	36,2	36,2	35,8	35,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 096	1 096	1 096	731
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 183	13 328	13 473	13 581
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 183	13 328	13 473	13 581
Sparande per kvm (kr/kvm)	110	171	178	-17
Räntekänslighet (%)	12,0	12,2	12,3	18,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	244	235	290	395
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	99,9	94,2	100,0

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)
Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Visar med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan stiger med en procent.

Energikostnad/kvm (kr)
Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el och vatten ingår i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust
Föreningens underskott beror på att avgifterna inte täcker avskrivningarna

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 533 250	98 847	-639 621	10 113	**3 002 589**
Disposition av föregående års resultat:		12 795	-2 682	-10 113	**0**
				-14 121	**-14 121**
Belopp vid årets utgång	**3 533 250**	**111 642**	**-642 303**	**-14 121**	**2 988 468**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-642 303
årets förlust	-14 121
	-656 424

behandlas så att	
avsättning fond för yttre underhåll	15 705
i ny räkning överföres	-672 129
	-656 424

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	440 651	440 651
Övriga rörelseintäkter	3	6 188	229
Summa rörelseintäkter		**446 839**	**440 879**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-157 366	-136 658
Övriga externa kostnader	5	-43 802	-35 064
Avskrivningar		-57 261	-57 263
Summa rörelsekostnader		**-258 429**	**-228 985**
Rörelseresultat		**188 410**	**211 894**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		194	600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 725	-202 381
Summa finansiella poster		**-202 531**	**-201 781**
Resultat efter finansiella poster		**-14 121**	**10 113**
Årets resultat		**-14 121**	**10 113**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	8 088 743	8 145 996
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 088 743**	**8 145 996**
Summa anläggningstillgångar		**8 088 743**	**8 145 996**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	16 626
Övriga fordringar	7	105 714	88 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	11 581	11 463
Summa kortfristiga fordringar		**117 295**	**116 968**
Kassa och bank			
Kassa och bank		57 522	40 611
Summa kassa och bank		**57 522**	**40 611**
Summa omsättningstillgångar		**174 817**	**157 579**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 263 560**	**8 303 575**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 533 250	3 533 250
Fond för yttre underhåll		111 642	98 847
Summa bundet eget kapital		**3 644 892**	**3 632 097**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-642 303	-639 621
Årets resultat		-14 121	10 113
Summa fritt eget kapital		**-656 424**	**-629 508**
Summa eget kapital		**2 988 468**	**3 002 589**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 264 000	3 428 000
Summa långfristiga skulder		**3 264 000**	**3 428 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 916 750	1 809 750
Leverantörsskulder		10 072	10 126
Skatteskulder		11 249	9 525
Övriga skulder		725	666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	72 296	42 919
Summa kortfristiga skulder		**2 011 092**	**1 872 986**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 263 560**	**8 303 575**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-14 121	10 113
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		57 261	57 263
Förändring skatteskuld/fordran		1 724	238
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**44 864**	**67 614**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		16 552	4 919
Förändring av kortfristiga skulder		29 374	-15 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**90 790**	**57 248**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-57 000	-57 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-57 000**	**-57 000**
Årets kassaflöde		**33 790**	**248**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		111 879	111 631
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**145 669**	**111 879**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år

Not 2 Nettoomsättning
Årsavgifter täcker föreningens kostnader förutom vad som debiteras separat enligt föreningens stadgar.

	2025	2024
Årsavgifter	430 903	430 903
Årsavgifter garage	9 748	9 748
	440 651	**440 651**

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	6 188	229
	6 188	**229**

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Reparationer	9 529	0
Fastighetsel	76 804	76 275
Vatten och avlopp	18 922	16 042
Avfallshantering	11 190	6 101
Försäkringskostnader	19 685	20 143
Bredband	16 848	16 659
Systematiskt brandskyddsarbete	4 388	0
Myndighetskrav	0	1 438
	157 366	**136 658**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsavgift	11 249	9 525
Revisionsarvode	7 719	4 125
Ekonomisk förvaltning	20 302	20 164
Bankkostnader	2 200	1 250
Övriga poster	2 340	0
	43 810	**35 064**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 717 820	8 717 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 717 820**	**8 717 820**
Ingående avskrivningar	-571 824	-514 561
Årets avskrivningar	-57 253	-57 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-629 077**	**-571 824**
Utgående redovisat värde	**8 088 743**	**8 145 996**

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17 567	17 611
Avräkningskonto förvaltare	88 147	71 268
	105 714	**88 879**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	5 074	4 998
Ekonomisk förvaltning	4 998	4 952
Bredband	1 509	1 513
	11 581	**11 463**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	**Räntesats %**	**Datum för ränteändring**	**Lånebelopp 2025-12-31**	**Lånebelopp 2024-12-31**
Stadshypotek, 463192	3,57	2026-12-01	1 798 750	1 798 750
Stadshypotek, 475163	1,67	2026-03-01	130 000	130 000
Stadshypotek, 591749	5,00	2027-12-30	3 366 000	3 366 000
			5 294 750	**5 294 750**
Kortfristig del av långfristig skuld			1 916 750	1 809 750

Årlig amortering: 57 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	18 964	19 480
Fastighetsel	9 003	9 383
Avfallskostnader	2 304	0
Vatten- och avlopp	1 713	1 144
Förutbetalda avgifter och hyror	40 312	12 912
	72 296	**42 919**

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 500 000
	5 000 000	**5 500 000**

Årsredovisningen har beslutats datum 2026 0617

Södertälje- 2026-06-17

Jonas Gunnarsson

Ebrahim Daghigh

Jolanta Rôbenberg

Aina Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 20260617

Anders Holmwall
Revisor
Hefab Redovisning AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lidbrosjö(769628-9367)

Rapport om årsredovisningen
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lidbrosjö för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen
Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer etiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden
Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.
Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden
Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Huddinge 2026-06-17

Anders Holmvall
Revisor