



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lilla Bantorget

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-19 hos Bolagsverket.

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Klassföreståndaren 2	2009	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Arthur J Gallhager Proinova Agency AB (försäkringsförmedlare för Fastighetsägarnas egna försäkringar).

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2009.

Föreningen har 76 bostadsrätter om totalt 6 135 kvm och 8 lokaler om 677 kvm. Byggnadernas totalyta är 7387 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Brännström	Ordförande
Christina Malm	Styrelseledamot
Olov Lindquist	Styrelseledamot
Patrik Feldtenborn	Styrelseledamot
Gunilla Vinlund	Suppleant
Simon Lindholm	Suppleant

Valberedning

Kristina Ekvall (sammanställande)

William Mannerfelt

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Erik Hallander Auktoriserad revisor WeAudit Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Planerade underhåll

2025 ● Renovering träpartier bottenvåning är upphandlad

Avtal med leverantörer

Blomlådor samt gård	Terraplants AB
Bredband, IP TV samt IP telefoni	Ownit Broadband AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Elhandel	Skellefteå Kraft AB
Elnät	Ellevio AB
Fastighetsservice	BeWe Fastighetsservice AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hisservice	Elevate AB
Lokalvård	Coor AB
RCO tag system	Denckert Elinstallationer Aktiebolag
Vatten, avlopp samt avfall	Stockholm Vatten och Avfall AB
Återvinning	Liselott Löf Återvinning AB
Automatisk IMD avläsning (el)	Infometric AB
Systematiskt brandskydd	Brandsäkra AB
Serviceavtal sprinklers	Mälar Sprinkler AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lilla Bantorgets Samfällighetsförening, med en andel på 20%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen Lilla Bantorget. Se vidare under övrig verksamhetsinformation..

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens fastighet deltar i två gemensamhetsanläggningar:

Klassföreståndaren GA:1, som är indelad i tre olika sektioner

Sektion 1: Gemensam stomkonstruktion och grundläggning. Andelstal 9/25

Sektion 2: Gemensamt garage. Andelstal 23/70

Sektion 3: Gemensam gård. Andelstal 1/2

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning av fastigheterna Klassföreståndaren 2 och Klassföreståndaren 3 . Delägarna har upprättat ett avtal om förenklad hantering av gemensamma kostnader för garaget och gården.

Klassrummet 3

Omfattar torget Lilla Bantorget och förvaltas av Lilla Bantorgets Samfällighetsförening, organisationsnummer 707909-0449. Andelstal 1/5.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den 1 januari 2024 höjdes avgifterna med 5% främst på grund av ökade räntekostnader samt ökning av taxebundna kostnader (främst vatten 25% samt värme 12%). Utöver det tillkommer en allmänt höjd kostnadsbild driven av inflationen.

Styrelsen beslutade att amortera 1 miljon i samband med att lån hos Stadshypotek AB (Handelsbanken) omförhandlades.

Föreningen stadfäste en förlikning med Hotellinvest Djurholm AB vid Stockholms Tingsrätt som innebar att hyresgästen avflyttade från lokalen per den sista december 2024 vilket inte påverkar föreningens ekonomi materiellt.

Förändringar i avtal

Föreningen har ett nytt avtal med Infometric AB avseende automatisk månatlig överföring av IMD för el till SBC. Vidare har vi tecknat serviceavtal med Mälars Sprinkler AB för föreningens sprinklersystem och för det systematiska brandskyddsarbetet har vi ett avtal med Brandsäkra AB.

Övriga uppgifter

Föreningen har följande lokalyresgäster (inkl yta och löptid):

Reitan Convenience Sweden AB (7 Eleven), 140 m2, 2026

Vakant , 80 m2

Bertazzoni Skandinavien, AB 119+58 m2, 2028

Bang Sushi, 55 m2, 2028

Post & Printcenter Södertälje AB (Mail Boxes Etc), 92 m2, 2029

Flexmassage AB, 92 m2, 2027

Gröna Fabriken AB, 41 m2 2027

Garageyta (23 platser), 576 m2 uthyrda till medlemmar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 118 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 122 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 445 268	8 521 743	8 046 397	7 023 455
Resultat efter fin. poster	-421 774	135 188	-29 436	-36 696
Soliditet (%)	87	87	86	86
Yttre fond	6 586 678	5 239 294	4 870 712	3 720 515
Taxeringsvärde	461 200 000	461 200 000	461 200 000	337 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	760	734	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53,3	50,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 128	9 291	9 619	9 782
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 581	7 716	8 662	8 809
Sparande per kvm totalyta, kr	346	412	375	263
Elkostnad per kvm totalyta, kr	97	119	179	117
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	121	109	103	98
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	23	22	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	249	250	304	235
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,59	2,26	-	-
Räntekänslighet (%)	12,22	12,66	-	-

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 el (totalt 275 578 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat 2024. De huvudsakliga anledningarna till detta är kostnader som vi ej kunnat förutse i budgeten. Den största posten avser kostnader för förlikning med Hotellinvest Djursholm AB som belastar resultatet med 451 000 kronor. Utöver detta tillkom ökade kostnader för fastighetens brandskydd med 155 000 kronor utöver budget.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	391 590 000	-	-	391 590 000
Fond, yttre underhåll	5 239 294	-36 216	1 383 600	6 586 678
Balanserat resultat	1 281 920	171 404	-1 383 600	69 724
Årets resultat	135 188	-135 188	-421 774	-421 774
Eget kapital	398 246 402	0	-421 774	397 824 628

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 453 324
Årets resultat	-421 774
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 383 600
Totalt	-352 050

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	40 920
Balanseras i ny räkning	-311 130

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 445 268	8 521 743
Övriga rörelseintäkter	3	306 674	323 891
Summa rörelseintäkter		8 751 942	8 845 633
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 001 288	-3 941 323
Övriga externa kostnader	9	-665 128	-397 952
Personalkostnader	10	-233 440	-213 349
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 838 803	-2 870 607
Summa rörelsekostnader		-7 738 659	-7 423 231
RÖRELSERESULTAT		1 013 283	1 422 402
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 271	28 391
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 462 328	-1 315 605
Summa finansiella poster		-1 435 057	-1 287 214
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-421 774	135 188
ÅRETS RESULTAT		-421 774	135 188

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	450 348 299	453 185 195
Maskiner och inventarier	14	226 893	0
Pågående projekt	13	513 459	64 183
Summa materiella anläggningstillgångar		451 088 651	453 249 378
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		451 088 651	453 249 378
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		430 990	298 741
Övriga fordringar	15	5 088 062	4 409 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	167 015	0
Summa kortfristiga fordringar		5 686 067	4 708 142
Kassa och bank			
Kassa och bank		88 574	83 802
Summa kassa och bank		88 574	83 802
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 774 641	4 791 943
SUMMA TILLGÅNGAR		456 863 293	458 041 322

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		391 590 000	391 590 000
Fond för yttre underhåll		6 586 678	5 239 294
Summa bundet eget kapital		398 176 678	396 829 294
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		69 724	1 281 920
Årets resultat		-421 774	135 188
Summa fritt eget kapital		-352 050	1 417 108
SUMMA EGET KAPITAL		397 824 628	398 246 402
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 500 000	24 000 000
Summa långfristiga skulder		14 500 000	24 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	41 500 000	33 000 000
Leverantörsskulder		450 392	259 730
Skatteskulder		1 068 644	1 060 208
Övriga kortfristiga skulder		370 367	325 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 149 262	1 149 837
Summa kortfristiga skulder		44 538 665	35 794 919
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		456 863 293	458 041 322

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 013 283	1 422 402
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 838 803	2 870 607
	3 852 086	4 293 009
Erhållen ränta	27 271	28 391
Erlagd ränta	-1 440 101	-1 331 566
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 439 256	2 989 834
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-498 058	-172 519
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	221 519	-958 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 162 717	1 859 265
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-678 076	-64 183
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-678 076	-64 183
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-2 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	484 640	-204 918
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 697 549	3 902 467
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 182 190	3 697 549

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lilla Bantorget har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. 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, el, 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	1 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Installationer	10 %

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 125 924	3 929 304
Hysesintäkter lokaler, moms	2 849 356	2 845 097
Hysesintäkter garage	532 600	542 000
Deb. fastighetskatt, moms	212 794	217 832
Bredband	182 400	182 400
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-85 017	0
El, moms	556 678	751 245
Avfallshantering, moms	41 104	0
Fakturerade kostnader	0	19 200
Påminnelseavgift	900	720
Dröjsmålsränta	-16 382	20 296
Pantsättningsavgift	10 314	5 775
Överlåtelseavgift	12 897	7 878
Administrativ avgift	1 489	0
Andrahandsuthyrning	16 252	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	3 960	0
Öres- och kronutjämning	-1	-4
Summa	8 445 268	8 521 743

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	260 922
Övriga erhållna bidrag	7 920	0
Övriga intäkter	15 124	62 969
Försäkringsersättning	283 630	0
Summa	306 674	323 891

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	73 877	85 425
Fastighetsskötsel utöver avtal	39 561	7 831
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	98 614	49 712
Städning enligt avtal	195 571	186 578
Städning utöver avtal	31 361	31 362
Hissbesiktning	6 175	5 881
Brandskydd	174 123	26 314
Bevakning	16 793	20 588
Gårdkostnader	60 446	3 304
Gemensamma utrymmen	0	21 330
Sophantering	6 008	0
Snöröjning/sandning	3 970	5 522
Serviceavtal	37 999	44 924
Mattvätt/Hyrmattor	20 041	19 162
Förbrukningsmaterial	2 207	3 691
Summa	766 746	511 624

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Försäkringsärende	80 957	0
Hyseslokaler	11 409	0
Tvättstuga	56 584	65 527
Trapphus/port/entr	13 759	0
Källarutrymmen	3 664	0
Sophantering/återvinning	0	5 444
Dörrar och lås/porttele	55 411	91 732
VVS	10 521	26 238
Värmeanläggning/undercentral	1 351	10 367
Ventilation	7 898	3 847
Elinstallationer	33 900	432
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 938
Hissar	61 282	26 665
Tak	0	-719
Fönster	0	13 477
Vattenskada	15 403	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	11 362
Summa	352 137	258 308

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Installationer	34 200	0
Elinstallationer	6 720	36 216
Summa	40 920	36 216

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	720 059	875 484
Utbetalning elstöd	0	197 591
Uppvärmning	890 766	802 218
Vatten	227 582	170 375
Sophämtning/renhållning	193 166	179 702
Summa	2 031 574	2 225 371

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	120 045	159 874
Självrisk	0	19 302
Bredband	153 986	185 064
Samfällighetsavgifter	0	12 800
Fastighetsskatt	535 880	532 764
Summa	809 911	909 804

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	4 781	3 948
Tele- och datakommunikation	10 679	1 183
Juridiska åtgärder	366 212	0
Inkassokostnader	4 799	2 966
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	17 968	199 096
Revisionsarvoden extern revisor	33 079	24 847
Styrelseomkostnader	6 234	5 669
Föreningskostnader	15 596	18 026
Förvaltningsarvode enl avtal	106 148	101 390
Överlåtelsekostnad	18 054	12 866
Pantsättningskostnad	17 132	8 668
Korttidsinventarier	0	2 699
Administration	8 078	5 637
Konsultkostnader	47 704	3 602
Föreningsavgifter	8 664	6 564
Övriga externa kostnader	0	-1 935
Övriga externa kostnader ej avdragsgillt	0	2 726
Summa	665 128	397 952

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	177 630	162 750
Arbetsgivaravgifter	55 810	50 599
Summa	233 440	213 349

Anställda under året

Föreningen har inte haft några anställda.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 461 859	1 312 520
Dröjsmålsränta	0	63
Kostnadsränta skatter och avgifter	469	3 022
Summa	1 462 328	1 315 605

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	470 976 002	470 976 002
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	470 976 002	470 976 002
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 790 807	-14 953 911
Årets avskrivning	-2 836 896	-2 836 896
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 627 703	-17 790 807
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	450 348 299	453 185 195
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>190 220 000</i>	<i>190 220 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	202 000 000	202 000 000
Taxeringsvärde mark	259 200 000	259 200 000
Summa	461 200 000	461 200 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	64 183	0
Anskaffningar under året	449 276	64 183
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	513 459	64 183

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	293 455	293 455
Inköp	228 800	0
Utgående anskaffningsvärde	522 255	293 455
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-293 455	-259 744
Avskrivningar	-1 907	-33 711
Utgående avskrivning	-295 362	-293 455
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	226 893	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	891 755	799 598
Momsavräkning	102 692	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	-3 945
Transaktionskonto	3 023 316	2 545 574
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	5 088 062	4 409 401

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	35 506	0
Förutbet fast skötsel	14 836	0
Förutbet städ	16 724	0
Förutbet bredband	32 784	0
Upplupna intäkter	67 165	0
Summa	167 015	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-03-28	2,94 %	9 000 000	9 000 000
Handelsbanken	2025-09-30	1,75 %	9 500 000	9 500 000
Handelsbanken	2026-09-30	0,69 %	7 500 000	7 500 000
Handelsbanken	2027-09-30	1,09 %	7 000 000	7 000 000
Swedbank	2025-03-28	2,94 %	7 000 000	7 000 000
Swedbank	2025-03-28	2,94 %	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2025-01-30	3,64 %	8 000 000	9 000 000
Summa			56 000 000	57 000 000
Varav kortfristig del			41 500 000	33 000 000

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

Styrelsen planerar amortera 1 000 000kr/år.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutförbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	57 855	0
Uppl kostn el	86 449	101 583
Uppl kostnad Värme	112 815	116 930
Uppl kostn räntor	54 416	32 189
Uppl kostn vatten	37 843	30 316
Uppl kostnad Sophämtning	23 814	18 404
Uppl kostnad arvoden	140 436	125 556
Beräknade uppl. sociala avgifter	44 125	39 449
Förutbet hyror/avgifter	591 509	685 410
Summa	1 149 262	1 149 837

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	78 950 000	78 950 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att låta månadsavgiften ligga kvar på samma nivå 2025. Lokalen på Torsgatan 3B kommer att återställas till ett skick som passar fastigheten (affär, kontor och dylikt).

Underskrifter

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

Stockholm

Christina Malm
Sekreterare

Olov Lindquist
Vice Ordförande

Patrik Feldtenborn
Styrelseledamot

Per Brännström
Ordförande

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

WeAudit Sweden AB
Erik Hallander
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lilla Bantorget

Org.nr 769617-1524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lilla Bantorget för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lilla Bantorget för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelse 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.

Eskilstuna enligt digital signering

WeAudit Sweden AB

Erik Hallander
Auktoriserad revisor