

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Lillgården i Malmö
746000-1667

Räkenskapsåret
2025-01-01–2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

m
Kc LA
HBS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lillgården i Malmö (f.d. Bostadsföreningen Lillgården i Malmö u p a), org. nr. 746000-1667, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2025.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Lina Andersson
Simon Segerblom Rex
Karli Oghana

Vald vid stämma

2025-03-20
2024-03-20
2025-03-20

Styrelsesuppleanter

Carl Larsson
Birgitta Lindholm

2025-03-20
2023-10-15

Revisorer

Linda Björk
Kaj Oldrup

2025-03-20
2025-03-20

Revisorsuppleant

Pierre Sandgren

2025-03-20

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen i sin helhet och av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Thora 10 (Rörsjöstaden) i Malmö kommun och därpå uppförd byggnad med 11 lägenheter. Fastigheten uppfördes 1928. Gatuadress är: Andréegatan 8, 211 49 Malmö. Huset har en total lägenhetsyta om 882 kvadratmeter enligt "äldre mättningsstandard".

Årets taxeringsvärde 18 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 15 400 000 kr

Verksamheten

Föreningen höll under året den ordinarie föreningsstämman 2025-03-20. Styrelsen har anordnat 11 protokollförda sammanträden under året.

112.
Xc LA

Föreningen och vår omvärld

Fastigheten och föreningen ligger i mitten av Andreégatan, framför fastigheten finns ett stort träd som ger grönska och skugga på sommaren. Utanför finns parkeringsplatser som kan nyttjas av besökare men som även omfattas av boendeparkering via Malmö stad. Andreégatan är en lugn gata. Detta läge i Rörsjöstaden innebär närhet till busskommunikationer på Värnhem, parker, lekplatser, restauranger och fik. Busslinje 6 går direkt mot Södervärn och stationen vid Triangeln.

Föreningen bildades 1928 som bostadsförening och omregistrerades 2024 till bostadsrättsförening. Vi är med i ett informellt nätverk mellan bostadsrättsföreningar i Rörsjöstaden. Genom detta kan vi inhämta tips om prisvärda hantverkare, följa och bevaka den kommunala planeringen med mera. Föreningen har under lång tid varit med i Bostadsrätterna.

Föreningens styrelse konstaterar att de överlåtelsepriser som har gällt för bostadsrätter i vår förening ligger i den övre delen av vad som har publicerats av mäklare. Lägenhetspriserna hos oss har i några fall klättrat över 44 000 kronor/kvadratmeter. Mäklarnas förklaring till detta har varit följande: Fastigheten ligger mycket centralt i Malmö med närhet till stationen och regionala bussar. Samtidigt ligger fastigheten på en lugn gata i ett mycket lummigt kvarter, som är unikt i Rörsjöstaden. Lägenheterna är original och mycket yteffektiva. Föreningen verkar välskött – mäklare har enkelt funnit de uppgifter de har frågat efter. Fastigheten ger också ett välvärdat intryck.

För ytterligare upplysningar eller kontakt.

Vi hänvisar till vår hemsida där vi lägger ut relevanta dokument:

<http://lillgarden.bostadsratterna.se/>

Styrelsen har e-postkonto: bf_lillgarden@yahoo.se

Föreningsfrågor

För ökad trivsel i föreningen anordnas årligen en gårdsfest och om intresse finns hos medlemmarna deltar föreningen i arrangemang som Tusen trädgårdar och Kungsloppis (en loppis som anordnas i hela Rörsjöstaden).

11R
K10
LA

Förvaltning av fastigheten

Styrelsen har under året arbetat fram och antagit en ny underhållsplan. Underhållsplanen är ett levande dokument som årligen ses över och uppdateras av styrelsen.

Under året har två fixardagar genomförts. Fixardagen under våren var huvudsakligen inriktad på trädgårdsarbete och förberedelser inför vår- och sommarsäsongen. Föreningen har därutöver haft veckojour samt tre gårdskarlar som ansvarat för löpande tillsyn av fastigheten.

Ekonomisk förvaltning

Styrelsen har under flera år höjt kallhyran till följd av ökade kostnader för fastighetens långsiktiga förvaltning, bland annat avseende räntekostnader och planerat underhåll.

Inför 2026 höjdes kallhyran med 2 %. Varmhyran höjdes med 4 % för att ta höjd för E.ON:s aviserade avgiftshöjningar för fjärrvärme.

Under året har inga nya investeringar genomförts. Tidigare fullt avskrivna anläggningstillgångar har utrangerats.

Styrelsen bedömer att betalningsmoralen i föreningen är god. Föreningens relativt låga drift- och administrationskostnader förklaras av en hög grad av självförvaltning.

11/2
KL - LA

Finansiering och framtida reparationer

Strategin är att minska ränterisken genom att ränteombindningsdagarna sprids över tiden. För tillfället är en ovanligt stor andel av lånesumman rörlig (90-dagarslån). Under 2026 räknar vi att binda om något av lånen med längre bindningstid. Under 2025 har föreningen amorterat 270 000 kronor.

Under 2026 planerar föreningen att genomföra två underhållsåtgärder som inte blev av det gångna året: ommålning av samtliga fönster och dränering ut mot gatan.

Månadsavgifterna ska på lång sikt täcka alla kostnader som finns upptagna i vår redovisning och budget. En kostnadspost som inte samtidigt motsvaras av en utbetalning är våra avskrivningar. Avskrivningar ger ett tillskott till vår gemensamma kassa.

Genom ett ständigt fokus på kostnader så ska vi kunna klara ekonomin också med måttliga avgiftshöjningar. Medlemmarna har över åren genomfört oavlönat arbete för att få fram en välskött trädgård, gym/relaxrum och utfört tjänster som andra föreningar betalar fastighetsskötare för. Insatser som innebär arbete med el eller vatten/avlopp upphandlar föreningen alltid av auktoriserade firmor. Detta av säkerhets- och försäkringsskäl.

Övrigt

Vid årsskiftet 2025-12-31 förekom en uthyrning av en lägenhet i andrahand. Under verksamhetsåret 2025 har en lägenhet överlåtits.

MR
K^u LA

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	792	758	749	685
Rörelseresultat, tkr	202	169	136	101
Resultat efter finansiella poster, tkr	66	40	4	17
Balansomslutning, tkr	6 271	6 479	6 496	6 803
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	905	869	842	786
Årsavgiftens andel av rörelseintäkterna, %	100	100	98	99
Lån, kr/kvm	6 414	6 725	6 966	7 143
Sparande, kr/kvm	337	317	259	272
Räntekänslighet, %	7	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	276	262	260	272

Notera: I beräkningen av årsavgift har moms lagts till den del som rör medlemmarnas elförbrukning.

Flerårsöversikten har upprättats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd
BFNAR 2023:1.

11/12
Kl. LA

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Vid årets början	154 500	37 134	315 493	40 291	547 418
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		40 291	-40 291		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			40 291	-40 291	
Årets resultat				66 078	66 078
Vid årets slut	154 500	77 425	315 493	66 078	613 497

Resultatdisposition

Belopp i kr

Medel att disponera

Balanserat resultat	315 493
Årets resultat	66 078
Totalt	381 571

Förslag till disposition

Reservering fond för yttre underhåll	66 078
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	315 493
Summa	381 571

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

MR
KO-LA

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01 –2025-12-31	2024-01-01 –2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	788 481	757 067
Övriga intäkter		3 699	1 300
Summa rörelseintäkter		792 180	758 367
Rörelsens kostnader			
Lokalkostnader	3	–304 951	–294 769
Administrationskostnader	4	–41 022	–41 924
Personalkostnader	5	–13 570	–13 570
Avskrivningar av anläggningstillgångar		–230 952	–239 160
Summa rörelsekostnader		–590 495	–589 422
Rörelseresultat		201 685	168 945
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		135	283
Räntekostnader		–135 742	–128 937
Summa finansiella poster		–135 607	–128 654
Resultat efter finansiella poster		66 078	40 291
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		66 078	40 291
Skatter			
Årets resultat		66 078	40 291

Revisors på teckning

[Signature]

[Signature]

712
Kc LA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	5 976 261	6 207 213
Summa materiella anläggningstillgångar		5 976 261	6 207 213
Summa anläggningstillgångar		5 976 261	6 207 213
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	22 779	18 178
Övriga fordringar		8 336	7 759
Summa kortfristiga fordringar		31 115	25 937
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	263 627	245 793
Summa kassa och bank		263 627	245 793
Summa omsättningstillgångar		294 742	271 730
SUMMA TILLGÅNGAR		6 271 004	6 478 943

Revisorspåteckning

[Signature]

[Signature]

11R
8.12.24
LA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		154 500	154 500
Fond för yttre underhåll		77 425	37 134
Summa bundet eget kapital		231 925	191 634
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		315 493	315 493
Årets resultat		66 078	40 291
Summa fritt eget kapital		381 571	355 784
Summa eget kapital		613 496	547 418
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	9	5 540 456	5 810 456
Summa långfristiga skulder		5 540 456	5 810 456
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		28 559	27 974
Övriga kortfristiga skulder		7 876	17 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	80 616	75 554
Summa kortfristiga skulder		117 051	121 069
Summa skulder		5 657 507	5 931 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 271 004	6 478 943

Revisorsbedömning
Kf Alder
din I Jil

MR
Kf
LA

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		201 685	168 945
Avskrivningar		230 952	239 160
Erlagd ränta		- 135 607	- 128 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		297 030	279 451
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		- 4 601	- 418
Minskning(+)/ökning(-) av övriga fordringar		- 577	34 872
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		585	- 3 148
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		- 9 665	- 15 044
Minskning(-)/ökning(+) av upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 062	- 4 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten		- 9 196	11 986
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		0	0
Förvärv av pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering		- 270 000	- 190 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		- 270 000	- 190 000
Årets kassaflöde		17 835	101 437
Likvida medel vid årets början		245 793	144 356
Likvida medel vid årets slut		263 628	245 793

111
X0 - LA

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Från och med 1 januari 2020 tillämpar föreningen BFNAR 2012:1 (K3). Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Komponentavskrivningar

År/mån för anskaffn	Investeringen avser	Ursprungl värde på anskaffn	Vald tid avskrivn i År	Årlig avskrivn enl plan	Ingående balans 2025	Avskrivn 2025	Utgående balans 2025	Akkum avskrivn ultimo året
2001	Fönster, balkong	370 000	15	24 667	0	0	0	370 000
2005	Elcentral, stamledn t lgh	327 500	20	16 375	8 168	8 168	0	327 500
2008 jan	Balkongdörrar	125 219	15	8 348	0	0	0	125 219
2009 sep	Varm/kallvattenrör bytta	650 513	40	16 263	401 157	16 263	384 894	265 619
2009 nov	Torkskåp	24 499	5	4 900	0	0	0	24 499
2010 dec	Tvättmaskin	36 250	5	7 250	0	0	0	36 250
2013 dec	Avloppsrör	1 119 545	40	27 989	811 683	27 989	783 695	335 850
2014 jan	Relining	125 225	5	25 045	0	0	0	125 225
2015 aug	Balkonger, fasad gård, port	1 172 064	40	29 302	896 133	29 302	866 832	305 232
2015 dec	Fönster, portar, dörr mot gård	1 227 208	25	42 685	682 963	42 685	640 278	586 930
2017 dec	Fjärrvärmeväxlare, dusch	336 449	20	16 822	218 690	16 822	201 868	134 581
2017 dec	Tätning grund, gård, cykeltak	584 932	30	19 498	449 448	19 498	429 950	154 982
2018 aug	Tak, vägg mot gatan	1 850 777	40	46 269	1 553 881	46 269	1 507 612	343 165
2023 juni	Tvättmaskin	41 350	5	8 270	28 256	8 270	19 986	21 364
2023 aug.	Torktumlare	43 160	5	8 632	30 931	8 632	22 299	20 861
2023 dec.	Termostater, radiatorventiler	70 546	10	7 055	62 904	7 055	55 849	14 697
		8 105 237		309 369	5 144 215	230 952	4 913 263	3 191 974

Revisors på teckning
H. J. J. J.
H. J. J. J.

112
CV LP

Not 2 Årsavgifter

	2025-12-31	2024-12-31
Grundavgift	572 700	550 656
Avgift för kabel-TV och bredband	28 380	29 304
Avgift för uppvärmning	147 156	140 172
Avgift för elförbrukning	40 245	36 935
	788 481	757 067

Not 3 Lokalkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
El - föreningen	12 593	12 646
El - medlemmarna	40 244	36 935
Värme	134 234	128 465
Vatten och avlopp	46 100	43 867
Sophämtning	16 878	19 958
Snöröjning	490	2 828
Trädgårdsskötsel	6 756	3 900
Reparation och underhåll av fastighet	9 813	2 830
Övriga fastighetskostnader	0	0
Fastighetsavgift	18 964	17 930
Försäkringspremier	15 340	15 990
Förbrukningsinventarier	3 539	9 420
Reparation och underhåll av maskiner	0	0
	304 951	294 769

Not 4 Administrationskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Kabel-TV	6 640	7 476
Bredband	21 780	21 780
IT-tjänster	2 438	2 438
Övriga förvaltningskostnader	2 575	3 057
Bankkostnader	2 649	1 933
Medlems- och föreningsavgifter	4 140	4 140
Övriga externa kostnader	800	1 100
	41 022	41 924

Not 5 Personalkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Löner till tjänstemän	1 500	1 500
Styrelsearvoden	9 400	9 400
Sociala avgifter	2 670	2 670
	13 570	13 570

112
✓ ✓ ✓

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början, Mark	1 063 000	1 063 000
-Vid årets början, Byggnad	8 162 173	8 162 173
-Årets utträngning	- 56 936	0
	<u>9 168 237</u>	<u>9 225 173</u>
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början, Byggnad	-3 017 960	-2 778 800
-Uträngning av maskiner och inventarier	56 936	0
-Årets avskrivning enligt plan, Byggnad	- 230 952	- 239 160
	<u>-3 191 976</u>	<u>-3 017 960</u>
 Redovisat värde vid årets slut	<u>5 976 261</u>	<u>6 207 213</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 917	11 076
Förutbetalda kostnader för kabel-TV och bredband	10 862	7 102
	<u>22 779</u>	<u>18 178</u>

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	262 098	245 075
Handkassa	1 529	718
	<u>263 627</u>	<u>245 793</u>

11R
KL LA

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld
Stadshypotek	480554	1,34 %	2027-01-30	1 020 864
Stadshypotek	746156	3,19 %	2026-03-03	1 400 000
Stadshypotek	810855	2,79 %	2028-06-30	1 025 322
Stadshypotek	830852	2,70 %	2026-01-30	614 270
Stadshypotek	859740	2,55 %	2026-03-30	1 480 000
				5 540 456

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	15 495	11 926
Förutbetalda medlemsavgifter	65 121	63 628

17R
KI - LA

Underskrifter

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen den 11 februari 2026.

Malmö den 11 februari 2026


Lina Andersson
Styrelseordförande

Karli Oghana
Vice Ordförande




Simon Segerblom Rex
Kassör

Vår revisionsberättelse har godkänts 2026-02-14





Revisionsberättelse

Undertecknade revisorer utsedda att granska bostadsrättsföreningen Lillgården i Malmö/organisationsnummer 746000-1667/ för verksamhetsåret 1/1-31/12 2025 får härmed avge följande revisionsberättelse.

Det är alltid styrelsen som ansvarar för ledning och styrning av verksamheten, ekonomin och fastigheten. Vår stadga § 6 reglerar styrelsens ansvar.

Det åligger revisorerna att, efter en risk- och väsentlighetsbedömning, genomföra de granskningsåtgärder som bedöms rimliga för att kunna uttala oss om styrelsens förvaltning.

Vi har efter årsskiftet granskat bokslutet med tillhörande specifikationer, redovisningshandlingarna, styrelsens protokoll samt lägenhetsregistret. Genomförda granskningar har sammanfattats i PM, som kommunicerats med styrelsen. Framförda iakttagelser är samtliga av karaktären att underlätta för styrelsen i kommande arbete. Vår slutsats är följande.

Vi tillstyrker:

- att** den av oss påtecknade balansräkningen samt resultaträkningen fastställs,
- att** årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag samt
- att** styrelsen för verksamhetsåret beviljas ansvarsfrihet.

Malmö 14 februari 2026


Linda Björk


Kaj Oldrup