



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lillstugan 1, Kvarnsjön, Uttran

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Lillstugan 1-2. Föreningens andel är 62 procent. Samfälligheten förvaltar fjärrvärmeledning, körytor, gångvägar och dagvattenanordningar.

#### Styrelsen

Amanda Johanson	Ordförande
Christer Brandt	Ledamot
Jennifer Linnea Evenholt	Ledamot
Carolina Hattara	Ledamot
Angelica Elisabeth Olsson	Ledamot

Anne-Li Konrad	Suppleant
Mattias Modin	Suppleant
Adam Ydebrink	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
Jörgen Götehed	Suppleant Extern	BoRevision

### Valberedning

Johan Martinsson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-07-12.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lillstugan 1	2015	Botkyrka

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 - 2016 och består av 3 flerbostadshus.

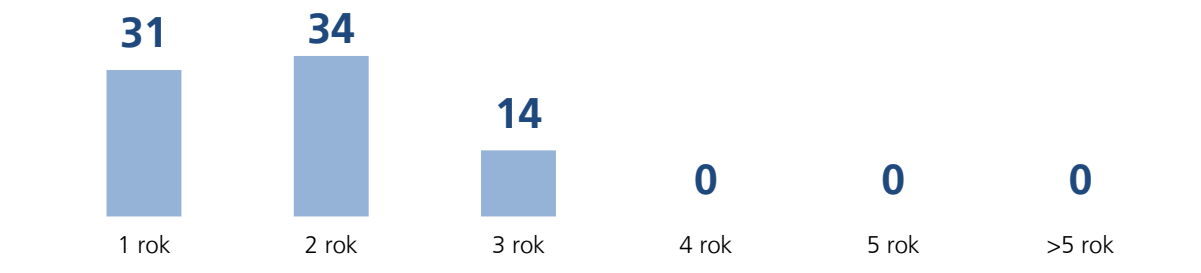
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 735 m<sup>2</sup>, varav 3 403 m<sup>2</sup> utgör boyta och 3 332 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage	3 332 m <sup>2</sup>	2026-06-30

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

#### Planerat underhåll

Byta ut fjärrvärmepump

#### År

2023

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

#### Avtal

#### Leverantör

Teknisk förvaltning

Hus-Skötsel AB

Ekonomisk förvaltning

SBC

Garage och p-platser

Uttrans Förvaltnings AB

Trädgårdsskötsel

Trädgårdsprakt Liselotte Nilsson AB

Snöröjning och sandsopning

Jain Trädgård AB

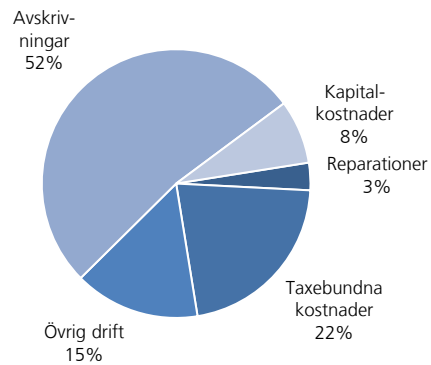
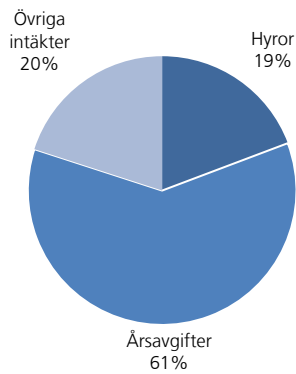
### Föreningens ekonomi

Höjning av medlemsavgifter 2023-01-01.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 127 949</b>	<b>886 307</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 838 625	3 216 156
Finansiella intäkter	2 972	36
Minskning kortfristiga fordringar	31 190	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	362 848
	<b>3 872 786</b>	<b>3 579 040</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 598 063	2 325 257
Finansiella kostnader	483 641	404 358
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	64 647
Ökning av kortfristiga fordringar	0	213 150
Minskning av långfristiga skulder	549 975	329 985
Minskning av kortfristiga skulder	156 401	0
	<b>3 788 080</b>	<b>3 337 398</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 212 656</b>	<b>1 127 949</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>84 707</b>	<b>241 643</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Injektning i garagen som fortlöper.

Inbrott i förråd i hus 49 & 53. Inbrottsförsök i 51:an.

Gemensam städning vår & höst.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	685	685	684	685
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	222	0	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	16 683	16 845	16 942	17 283
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	19	18	33
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	131	109	94	97
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	20	21	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	72	60	61	115
Soliditet (%)	63	63	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 543	-2 816	-2 464	-2 730
Nettoomsättning (tkr)	3 375	3 213	3 155	3 184

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 403 m<sup>2</sup> bostäder och 3 332 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	112 860 000	0	0	112 860 000
Fond för yttre underhåll	686 421	102 090	0	584 331
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>113 546 421</b>	<b>102 090</b>	<b>0</b>	<b>113 444 331</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-14 524 508	-102 090	-2 815 830	-11 606 588
Årets resultat	-2 542 784	-2 542 784	2 815 830	-2 815 830
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-17 067 292</b>	<b>-2 644 874</b>	<b>0</b>	<b>-14 422 418</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>96 479 129</b>	<b>-2 542 784</b>	<b>0</b>	<b>99 021 913</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 542 784
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 422 418
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-102 090
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-17 067 292</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkta  
**att i ny räkning överförs**

25 286
<b>-17 042 006</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 374 988	3 213 155
Övriga rörelseintäkter	Not 3	463 637	3 001
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 838 625</b>	<b>3 216 156</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 279 577	-2 039 136
Övriga externa kostnader	Not 5	-209 879	-128 421
Personalkostnader	Not 6	-108 607	-157 700
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 302 676	-3 302 407
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 900 739</b>	<b>-5 627 664</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 062 115</b>	<b>-2 411 508</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 972	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-483 641	-404 358
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-480 669</b>	<b>-404 322</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 542 784</b>	<b>-2 815 830</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 542 784</b>	<b>-2 815 830</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,13	152 643 232	155 945 909
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>152 643 232</b>	<b>155 945 909</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>152 643 232</b>	<b>155 945 909</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 342	182 884
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 243 506	1 161 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	306 682	161 443
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 559 530</b>	<b>1 506 013</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 559 530</b>	<b>1 506 013</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>154 202 762</b>	<b>157 451 922</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		112 860 000	112 860 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	686 421	584 331
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>113 546 421</b>	<b>113 444 331</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-14 524 508	-11 606 588
Årets resultat		-2 542 784	-2 815 830
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-17 067 292</b>	<b>-14 422 418</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>96 479 129</b>	<b>99 021 913</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 536 730	37 307 311
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 536 730</b>	<b>37 307 311</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	37 236 066	20 015 460
Leverantörsskulder		164 065	166 250
Skatteskulder		69 350	61 520
Övriga skulder		38 546	33 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	678 877	845 858
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 186 904</b>	<b>21 122 698</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>154 202 762</b>	<b>157 451 922</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	50-70 år	50-70 år
Stomkomplett. medl.	10-30 år	10-30 år
Värmesystem	40 år	40 år
Fastighetsel	30 år	30 år
Hissar	50 år	50 år
Luftbehandlingssyst.	40 år	40 år
Fasader/balkonger	50 år	50 år
Fönster/dörrar, port	30 år	30 år
Yttertak	30 år	30 år
Sekundärbyggnader	15 år	15 år
Utemiljö allmänt	20-40 år	20-40 år
Stomkomplettering förening	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 331 213	2 331 213
Hyror garage/parkering moms	739 243	548 611
Elintäkter	53 000	50 753
Värmeintäkter	232 000	282 373
Överlåtelse/pantsättning	19 320	0
Öresutjämning	211	205
	<b>3 374 988</b>	<b>3 213 155</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Försäkringsersättning	463 619	0
	Övriga intäkter	18	3 001
		<b>463 637</b>	<b>3 001</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	86 815	97 428
	Fastighetsskötsel beställning	2 794	3 120
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	135 000	101 250
	Snöröjning/sandning	85 598	67 123
	Städning entreprenad	91 178	83 681
	Mattvätt/Hyrmattor	18 573	19 138
	OVK Obl. Ventilationskontroll	55 000	0
	Hissbesiktning	5 144	5 875
	Myndighetstillsyn	0	2 356
	Gemensamma utrymmen	252	0
	Gård	4 041	781
	Serviceavtal	38 673	49 486
	Förbrukningsmateriel	1 312	0
	Teleport/hissanläggning	4 050	0
	Störningsjour och larm	28 050	0
		<b>556 480</b>	<b>430 238</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	27 606	0
	Lås	9 500	0
	VVS	4 569	4 193
	Ventilation	0	24 259
	Elinstallationer	17 139	6 364
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 728	17 325
	Hiss	28 987	31 143
	Fönster	15 741	8 125
	Garage/parkering	0	7 488
	Skador/klotter/skadegörelse	16 277	293 166
	Vattenskada	86 932	0
		<b>208 479</b>	<b>392 063</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fönster	25 286	0
		<b>25 286</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	239 712	127 161
	Värme	882 313	733 897
	Vatten	131 388	137 633
	Sophämtning/renhållning	104 439	108 324
	Grovsopor	10 032	0
		<b>1 367 884</b>	<b>1 107 015</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	63 628	60 548
	Kabel-TV	0	9 636
	Bredband	19 229	8 876
		<b>82 857</b>	<b>79 060</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>38 590</b>	<b>30 760</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 279 577</b>	<b>2 039 136</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	2 898	0
	Tele- och datakommunikation	6 736	4 855
	Juridiska åtgärder	19 938	0
	Inkassering avgift/hyra	10 256	3 750
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 750	20 125
	Föreningskostnader	450	709
	Fritids- och trivselkostnader	1 067	0
	Förvaltningsarvode	91 546	89 592
	Administration	35 706	2 381
	Korttidsinventarier	2 198	0
	Konsultarvode	6 526	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 110	7 010
	OBS konto	4 698	0
		<b>209 879</b>	<b>128 421</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft några anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internervisor	82 646	120 001
	Sociala kostnader	25 961	37 699
		<b>108 607</b>	<b>157 700</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	766 830	766 830
	Yttertak K3	206 137	206 137
	Fasader/balkonger K3	210 260	210 260
	Fönster/dörrar och portar K3	164 910	164 910
	Stomkomplettering förening K3	3 232	2 963
	Stomkomplettering medlem K3	709 111	709 111
	Värmesystem K3	247 364	247 364
	Luftbehandlingssystem K3	123 682	123 682
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	412 274	412 274
	Hissar K3	74 209	74 209
	Sekundärbyggnader K3	164 910	164 910
	Utemiljö allmänt K3	219 757	219 757
		<b>3 302 676</b>	<b>3 302 407</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	173 479 647	173 415 000
	Nyanskaffningar	0	64 647
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>173 479 647</b>	<b>173 479 647</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-17 533 738	-14 231 331
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 302 676	-3 302 407
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-20 836 415</b>	<b>-17 533 738</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>152 643 232</b>	<b>155 945 909</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 732 800	49 732 800
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	75 806 000	55 076 000
	Taxeringsvärde mark	16 053 000	11 000 000
		<b>91 859 000</b>	<b>66 076 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	88 000 000	63 000 000
	Lokaler	3 859 000	3 076 000
		<b>91 859 000</b>	<b>66 076 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	30 791	31 483
	Klientmedel hos SBC	1 101 790	1 127 949
	Inkasso	0	2 254
	Fordringar	59	0
	Räntekonto hos SBC	110 866	0
		<b>1 243 506</b>	<b>1 161 686</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	21 682	20 264
	Elintäkter	53 000	25 453
	Värmeintäkter	232 000	115 726
		<b>306 682</b>	<b>161 443</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	584 331	522 865
	Reservering enligt stadgar	102 090	102 090
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-40 624
	<b>Vid årets slut</b>	<b>686 421</b>	<b>584 331</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
SBAB	0,570 %	18 048 520	18 520 995	2023-09-25
SBAB	3,710 %	19 567 730	19 606 480	2024-09-10
SBAB	0,570 %	19 156 546	19 195 296	2023-09-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>56 772 796</b>	<b>57 322 771</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-37 236 066	-20 015 460	
		<b>19 536 730</b>	<b>37 307 311</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 572 896 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	60 555 000	60 555 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
El	38 046	14 391
Värme	145 281	118 134
Arvoden	95 046	80 600
Sociala avgifter	29 863	25 325
Ränta	0	91 561
Avgifter och hyror	370 641	321 847
Reparationer	0	189 000
Snöröjning/sandning	0	5 000
	<b>678 877</b>	<b>845 858</b>

### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av fjärrvärmepump ska vara klart under 2023.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Botkyrka den / 2023

Amanda Johanson  
Ordförande

Christer Brandt  
Ledamot

Jennifer Linnea Evenholt  
Ledamot

Carolina Hattara  
Ledamot

Angelica Elisabeth Olsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Adnin Ali  
Extern revisor  
BoRevision AB



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lillstugan 1, Kvarnsjön, Uttran, org.nr. 769616-9924

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillstugan 1, Kvarnsjön, Uttran för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lillstugan 1, Kvarnsjön, Uttran för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden vill jag belysa att styrelsen inte har kallat till ordinarie föreningsstämma inom 6 månader från räkenskapsårets slut, vilket strider mot föreskrifterna i 6 kap 9§ i lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 331 000	2 331 213	2 331 000
Hyror lokaler momspliktiga	706 000	739 243	550 000
Elintäkter	53 000	53 000	52 000
Värmeintäkter	232 000	232 000	228 000
Överlåtelse/pantsättning	0	19 320	0
Öresutjämning	0	211	0
Försäkringsersättning	0	463 619	0
Övriga intäkter	0	18	0
	<b>3 322 000</b>	<b>3 838 625</b>	<b>3 161 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-108 000	-86 815	-73 000
Fastighetskötsel beställning	-4 000	-2 794	-5 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-112 000	-135 000	-93 000
Fastighetskötsel gård beställning	-2 000	0	-2 000
Snöröjning/sandning	-74 000	-85 598	-45 000
Städning entreprenad	-93 000	-91 178	-85 000
Mattvätt/Hymattor	-22 000	-18 573	-20 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-55 000	0
Hissbesiktning	-7 000	-5 144	-5 000
Myndighetstillsyn	-3 000	0	-5 000
Gemensamma utrymmen	0	-252	-1 000
Gård	-1 000	-4 041	-3 000
Serviceavtal	-55 000	-38 673	-66 000
Förbrukningsmateriel	0	-1 312	0
Teleport/hissanläggning	0	-4 050	0
Störningsjour och larm	0	-28 050	0
	<b>-481 000</b>	<b>-556 480</b>	<b>-403 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-167 000	-27 606	-41 000
Lås	0	-9 500	0
VVS	0	-4 569	0
Elinstallationer	0	-17 139	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 728	0
Hiss	0	-28 987	0
Fönster	0	-15 741	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-16 277	0
Vattenskada	0	-86 932	0
	<b>-167 000</b>	<b>-208 479</b>	<b>-41 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Fönster	0	-25 286	0
	<b>0</b>	<b>-25 286</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-195 000	-239 712	-127 000
Värme	-809 000	-882 313	-659 000
Vatten	-152 000	-131 388	-143 000
Sophämtning/renhållning	-120 000	-104 439	-104 000
Grovsopor	0	-10 032	-3 000
	<b>-1 276 000</b>	<b>-1 367 884</b>	<b>-1 036 000</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-67 000	-63 628	-58 000
Kabel-TV	-11 000	0	-11 000
Bredband	-10 000	-19 229	-10 000
	<b>-88 000</b>	<b>-82 857</b>	<b>-79 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-39 000	-38 590	-30 000
	<b>-39 000</b>	<b>-38 590</b>	<b>-30 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-2 898	0
Tele- och datakommunikation	-6 000	-6 736	-5 000
Juridiska åtgärder	0	-19 938	0
Inkassering avgift/hyra	0	-10 256	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-20 750	-21 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 067	-1 000
Förvaltningsarvode	-99 000	-91 546	-93 000
Administration	-4 000	-35 706	-6 000
Korttidsinventarier	0	-2 198	0
Konsultarvode	0	-6 526	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 110	-7 000
OBS konto	0	-4 698	0
	<b>-141 000</b>	<b>-209 879</b>	<b>-134 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-60 000	-80 600	-60 000
Övriga arvoden	0	-2 046	0
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-25 961	-19 000
	<b>-79 000</b>	<b>-108 607</b>	<b>-79 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Stomme och grund K3	-767 000	-766 830	-767 000
Yttertak K3	-207 000	-206 137	-207 000
Fasader/balkonger K3	-211 000	-210 260	-211 000
Fönster/dörrar och portar K3	-165 000	-164 910	-165 000
Stomkomplettering förening K3	-4 000	-3 232	-4 000
Stomkomplettering medlem K3	-710 000	-709 111	-710 000
Värmesystem K3	-248 000	-247 364	-248 000
Luftbehandlingssystem K3	-124 000	-123 682	-124 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-413 000	-412 274	-413 000
Hissar K3	-75 000	-74 209	-75 000
Sekundärbyggnader K3	-165 000	-164 910	-165 000
Utemiljö allmänt K3	-220 000	-219 757	-220 000
	<b>-3 309 000</b>	<b>-3 302 676</b>	<b>-3 309 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 580 000</b>	<b>-5 900 739</b>	<b>-5 111 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-2 258 000</b>	<b>-2 062 115</b>	<b>-1 950 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	2 866	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	60	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	46	0
Låneräntor	-352 000	-483 527	-400 000
Räntekostnader skattekonto	0	-114	0
	<b>-352 000</b>	<b>-480 669</b>	<b>-400 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-2 610 000</b>	<b>-2 542 784</b>	<b>-2 350 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)