



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 81 kr/kvm	 Investeringsbehov 244 kr/kvm	 Skuldsättning 1 718 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 318 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 740 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Lilltuna i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
81 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
244 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 718 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5
Normal = 5 – 9
Hög = 9 – 15
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
318 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
740 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lilltuna i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-0499 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lilla Fridtuna 1	1945-01-01	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4935
Totalt 90 objekt		4935

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 1 rok, 54 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Gunilla Wahlberg	Ordförande	2022-12-06
Conny Eklund	Ledamot	2022-12-06
Lena Jonsson	Ledamot	2022-12-06
Tommy Tennhage	Ledamot	2022-12-06
Tina Vitsjö	Ledamot	2021-12-06
Mia Colling	HSB Ledamot	2020-06-02
Christoffer Hagsell	Suppleant	2023-01-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Conny Eklund, Lena Jonsson, Tina Vitsjö

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.



Firmatecknare har varit: Conny Eklund, Gunilla Wahlberg, Lena Jonsson, Tommy Tennhage.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Lars Tommy Svensson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Patrick Hjelm (sammankallande), Helena Nordander samt Viktor Österqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-06.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-10-01 med +5%.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 10% från 1 januari 2024

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-25.

Vi har installerat nya dörrar ner till källare och cykelförråd i samtliga hus.

Ny fjärrvärmekulvert mellan husen har beställts och arbetet har påbörjats under augusti 2022.

Tele 2 har uppdaterat kabel tv samt bredband.

Norrköping drabbades av ett skyfall i juni 2022. Detta medförde översvämning i källarutrymmen i våra hus.

Vi har installerat ett nytt staket runt vår gård.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1996-1997	Byte rör och elledningar, totalrenovering av samtliga badrum, renovering av fasader, byte av takbeklädnad.
2006	Dränering av grund.
2012	Byte av samtliga entrédörrar.
2014	Relining i samtliga fastigheter.
2016	Uppförande av miljöhus.
2017	Fönsterbyte, franska balkonger ersattes med fönster samt fast nederdel för att upprätthålla erforderligt brandskydd. Lägenhet 4, 6, 16, 18 och 34 har ej bytt franska balkongen och har därmed ej samma brandskydd.
2020	Målning av källargångar och entrépartier.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 10 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	81	179	186	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 718	1 754	1 790	1 825	1 855
Räntekänslighet, %	2	2	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	318	296	257	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	667	534	519	496	555
Årsavgifter, kr/kvm	740	708	708	703	694
Totala intäkter, kr/kvm	769	719	715	714	710
Nettoomsättning, tkr	3 664	3 500	3 500	3 477	3 435
Resultat efter finansiella poster, tkr	-164	192	477	364	318
Soliditet, %	43	42	42	40	38

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet och energikostnad) har inte räknats ut för åren

2018/2019 och 2019/2022

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	90 945	0	0	90 945
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 184 953	0	-137 661	2 047 292
S:a bundet eget kapital, kr	2 275 898	0	-137 661	2 138 237
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 517 250	191 510	137 661	4 846 422
Årets resultat, kr	191 510	-191 510	-163 968	-163 968
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 708 760	0	-26 307	4 682 454
S:a eget kapital, kr	6 984 658	0	-163 968	6 820 691

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 111 000 kr samt ianspråktagande skett med 248 661 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 708 761
Årets resultat, kr	-163 968
Reservation till underhållsfond, kr	-111 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	248 661
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 682 454

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 682 454

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 663 650	3 500 112
Övriga rörelseintäkter	3	133 012	46 492
Summa rörelseintäkter		3 796 662	3 546 604
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 852 056	-2 261 336
Övriga externa kostnader	5	-287 634	-249 404
Underhåll enligt plan	6	-248 661	-396 488
Personalkostnader och arvoden	7	-150 805	-126 858
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-313 230	-294 010
Summa rörelsekostnader		-3 852 386	-3 328 096
Rörelseresultat		-55 724	218 508
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 083	19 034
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 327	-46 032
Summa finansiella poster		-108 244	-26 998
Resultat efter finansiella poster		-163 968	191 510
Årets resultat		-163 968	191 510
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-163 968	191 510
Reservering till fond yttre underhåll		-111 000	-93 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		248 661	396 488
Underskott		-26 307	494 998

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-08-31	2022-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	12 228 748	11 260 661
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella :	9	0	275 000
Summa materiella anläggningstillgångar		12 228 748	11 535 661
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 229 248	11 536 161
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 314	109
Övriga fordringar		103 095	5 034
Avräkningskonto HSB Östra		735 568	1 133 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	125 129	104 343
Summa kortfristiga fordringar		965 106	1 242 862
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	2 800 000	3 800 000
Summa kortfristiga placeringar		2 800 000	3 800 000
Summa omsättningstillgångar		3 765 106	5 042 862
SUMMA TILLGÅNGAR		15 994 355	16 579 023

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		90 945	90 945
Fond för yttre underhåll		2 047 292	2 184 953
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 138 237	2 275 898
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 846 422	4 517 250
Årets resultat		-163 968	191 510
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 682 454	4 708 761
Summa eget kapital		6 820 691	6 984 659
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	2 689 200
Summa långfristiga skulder		0	2 689 200
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	8 479 200	5 966 000
Leverantörsskulder		99 979	394 726
Aktuella skatteskulder		13 331	7 031
Övriga skulder	15	187 583	182 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	393 571	354 788
Summa kortfristiga skulder		9 173 664	6 905 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 994 355	16 579 023

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-163 968	191 510
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	313 230	294 010
Kassaflöde från löpande verksamhet	149 262	485 520
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-120 052	-878
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-244 700	352 262
Kassaflöde från löpande verksamhet	-215 490	836 904
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-1 006 317	-275 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-176 000	-176 000
Årets kassaflöde	-1 397 808	385 904
Likvida medel vid årets början	4 933 376	4 547 472
Likvida medel vid årets slut	3 535 568	4 933 376

NOTER**1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6%
Årets avskrivningar på markanläggningar uppgår till 5%.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har inget underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration.

2 Nettoomsättning	2022/2023	2021/2022
Årsavgifter	3 653 362	3 493 092
Hyror	23 668	22 800
Hysesbortfall	-4 200	-6 600
Avsättning till inre fond	-9 180	-9 180
Summa nettoomsättning	3 663 650	3 500 112
3 Övriga rörelseintäkter	2022/2023	2021/2022
Överlåtelseavgift	19 430	9 592
Pantförskrivningsavgift	0	6 202
Bonus	18 248	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	95 334	30 698
Övriga rörelseintäkter	133 012	46 492

4 Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
Löpande underhåll	471 932	68 422
Elavgifter	442 460	313 555
Uppvärmningsavgifter	943 432	942 167
Vatten och avlopp	182 106	206 066
Sophämtning	115 955	99 487
Övrig renhållning	1 580	0
Försäkringar	82 623	80 349
Kabel-tv	99 863	97 774
Fastighetsskötsel	362 889	312 711
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	143 010	136 710
Övriga kostnader	6 206	4 095
Summa driftskostnader	2 852 056	2 261 336
5 Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
Revisionsarvoden	11 375	9 950
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	170 824	162 419
Övriga förvaltningskostnader	39 322	26 336
Konsultarvoden	5 996	0
Medlemsavgift HSB	34 130	34 130
Övriga kostnader, avdragsgilla	2 392	547
Möteskostnader	3 423	692
Medlemsaktiviteter	978	0
Överlåtelseavgift	19 193	15 330
Summa övriga externa kostnader	287 634	249 404
6 Underhåll enligt plan	2022/2023	2021/2022
Underhåll enligt plan	248 661	396 488
Summa underhåll enligt plan	248 661	396 488
7 Personalkostnader och arvoden	2022/2023	2021/2022
Arvode styrelse	86 500	67 200
Arvode vicevärd	34 950	34 850
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Sociala avgifter	26 355	21 808
Summa personalkostnader och arvoden	150 805	126 858

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-08-31	2022-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år Värdeår enligt taxeringsbeslut	2068 1945	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 554 212	16 554 212
Ingående anskaffningsvärde mark	164 000	164 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	496 405	496 405
Årets investering byggnader (kulvert)	1 281 317	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 495 934	17 214 617
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 953 956	-5 659 945
Avskrivningar på byggnader	-288 410	-269 190
Avskrivningar på markanläggningar	-24 820	-24 820
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 267 186	-5 953 956
Utgående redovisat värde	12 228 748	11 260 661
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Totalt taxeringsvärde	69 000 000	69 000 000
Fastighetsbeteckning: Lilla Fridtuna 1		
9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar	2023-08-31	2022-08-31
Årets investering	0	275 000
Utgående redovisat värde	0	275 000
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 129	104 343
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 129	104 343
12 Övriga kortfristiga placeringar	2023-08-31	2022-08-31
Räntebärande konto HSB	2 800 000	3 800 000
Summa kortfristiga placeringar	2 800 000	3 800 000

13 Skulder till kreditinstitut		2023-08-31	2022-08-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	0,570 2023-09-30	2 689 200	2 805 200
Stadshypotek AB	0,470 2023-01-30	0	5 850 000
Stadshypotek AB	4,496 2024-01-30	5 790 000	0
		8 479 200	8 655 200
Nästa års amortering beräknas uppgå till		176 000	176 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		8 303 200	5 790 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		0	2 689 200
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		704 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		7 599 200	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		9 625 055	9 625 055
Summa ställda säkerheter		9 625 055	9 625 055
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		176 000	176 000
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		8 303 200	5 790 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 479 200	5 966 000
15 Övriga skulder		2023-08-31	2022-08-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond		187 583	182 619
Summa övriga kortfristiga skulder		187 583	182 619

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	182 619	178 488
Uttag under året	-4 216	-5 049
Avsättning	9 180	9 180
Utgående värde	187 583	182 619

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-08-31 2022-08-31

Upplupna räntekostnader	23 693	3 623
Förutbetalda hyror och avgifter	287 950	279 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 515	72 084
Avtalsplacerade betalningar	3 413	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	393 571	354 788

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Gunilla Wahlberg

Conny Eklund

Tina Vitsjö

Tommy Tennhage

Lena Jonsson

Mia Colling

Vår revisionsberättelse har lämnats

Tommy Svensson
Av föreningen vald revisor

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Lilltuna i Norrköping, org.nr. 725000-0499

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Lilltuna i Norrköping för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 31 augusti 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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

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.

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Lilltuna i Norrköping för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelser 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.

Stockholm
Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Svensson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Lilltuna i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNILLA WAHLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-17 kl. 18:53:47



TOMMY TENNHAGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-17 kl. 18:58:02



CONNY EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-17 kl. 19:00:26



LENA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-17 kl. 18:56:18



TINA VITSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-21 kl. 09:15:42



MIA COLLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-13 kl. 11:15:26



LARS TOMMY SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-13 kl. 22:28:36



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-15 kl. 15:38:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Lilltuna i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS TOMMY SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 15:53:41



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-15 kl. 15:38:13



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.