



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Lillsjön i Upplands-Bro



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lillsjön i Upplands-Bro med säte i UPPLANDS-BRO org.nr. 716420-3205 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1988.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Upplands-Bro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sylta 3:101	1990-01-01	1990
Sylta 3:103	1990-01-01	1990
Sylta 3:116	1990-01-01	1990
Sylta 3:126	1990-01-01	1990
Sylta 3:28	1990-01-01	1990
Sylta 3:33	1990-01-01	1990
Sylta 3:5	1990-01-01	1990
Sylta 3:54	1990-01-01	1990
Sylta 3:68	1990-01-01	1990
Sylta 3:69	1990-01-01	1990
Sylta 3:72	1990-01-01	1990
Sylta 3:96	1990-01-01	1990
Sylta 3:97	1990-01-01	1990
Sylta 3:98	1990-01-01	1990
Sylta 3:99	1990-01-01	1990

Totalt 15 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	p-platser	0
44	lägenheter och småhus (upplåtna med bostadsrätt)	3586
1	lokaler (hyresrätt)	60
Totalt 75 objekt		3646

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok, 9 st 3 rok, 8 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Teija Malm	Ordförande	2023-07-17	
Timmy Brandt	Ordförande	2017-06-16	2023-07-16
Ywonnhe Ygnemark	Ledamot	2023-07-17	
Kristina Örtendahl Granath	Ledamot	2022-09-20	
Anette Andersson	Ledamot	2023-07-17	
Anette Olsson	Ledamot	2023-07-17	
Johan Hjelmstedt	Ledamot	2019-08-27	2023-07-16
Christoffer Egnefors	Ledamot	2023-07-17	
Antti Ahonen	Ledamot	2019-08-27	2023-07-16
Andreas Tarander	Ledamot	2018-10-02	2023-07-16
Jürgen Brünahl	Suppleant	2018-05-11	2023-07-16
Niklas Henriksson	Suppleant	2022-09-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Teija Malm, Anette Andersson, Kristina Granath och Ywonnhe Ygnemark.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Teija Malm och Anette Andersson.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anette Bergqvist och Patrik Simon, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 8 % från april. I början av 2024 höjs årsavgiften ytterligare 20 %.

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 2022-05-18.

Twist med Fanco Bygg AB fortsätter gällande fasadarbetet. Betalningsanmodan från Fanco uppgår till 1 536 148 kr. Twisten är i allra högsta grad levande och vi måste vara beredda att skulden kan behövas betalas in om Lillsjön förlorar rättsmålet.

Ett bostadsrättstillägg ska tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Det arbetet som fd styrelsen köpte tidigare från HSB kommer nyvarande styrelsen att göra själva. Styrelsen beslutade att byta till förvaltningstjänst Bas där föreningens kostnader minskar med 50.000:- ex moms.

Under åren har det skett 2 st överlåtselsen.

Avgiften höjdes med 20 % och kostnaden för elstolpe till 500 kr/månad fr om 2024-01-01 .

Under året har vi bytt 2 värmepannor

Styrelsen har påbörjat arbetet med att byta stadgar till HSB:s nya stadgar med hjälp av HSB. Kostnad för detta 5000 kr. Styrelsen har inte blivit tilldelat ledamot från HSB efter årsstämman 2023. Styrelsen har vänt sig till HSB vid flertalet tillfällen gällande detta då behov av stöd och vägledning var som störst. HSB har inte uppfyllt sina åtaganden och styrelsen har krävt avgiftsnedläggning från HSB där vi fortfarande väntar på svar.

Uthyrningsdelen på Sven Beckmansväg 20 C är för närvarande outhyrd.

Föreningslokalen ska fräshas upp 2024. Arbetsgrupp leds av Ywonne Ygnemark och hela området får hjälpas åt. Efter uppfräschningen kan lokalen hyras ut igen.

En avgift med 1 065 kr bekostas av den boenden om man inte har lämnat sin nyckel i tuben alternativt är hemma vid förbokad besök av HSB servicepersonal.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Åtgärd av trasiga staket och bygg på Lars Ekborgs Väg
2020	4 st värmepannor byttes på Lars Ekborgs väg 2, 22, 29 & 14
2020-2021	Byte av viss panel. byte av vissa fönsterkarmar
2018-2019	Utredningar om renoveringar, fasader
2017	Galring av buskar och träd
2017	Utbyte av värmepannor, lägenheter och småhus
2017	Halkbekämpning och förstärkningar, trappor
2016	Mossbekämpning på Lars Ekborgs Väg

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2021-2023	Renovering av fasad/balkonger på Lars Ekborgs Väg
2023	Byte av värmepannor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	156	331	336	313	345
Skuldsättning, kr/kvm	7 788	7 835	6 940	6 828	6 949
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 919	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	62	39	66	41	40
Årsavgifter, kr/kvm	835	788	788	788	750
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	848	820	799	816	788
Nettoomsättning, tkr	3 071	2 990	2 995	2 976	2 875
Resultat efter finansiella poster, tkr	-46	-5 507	-1 462	293	590
Soliditet, %	19	29	35	35	35

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med ca 700 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 156 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 20 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	21 642 002	0	0	21 642 002
Underhållsfond, kr	761 000	0	546 000	1 307 000
S:a bundet eget kapital, kr	22 403 002	0	546 000	22 949 002
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 943 265	-5 506 792	-546 000	-15 996 057
Årets resultat, kr	-5 506 792	5 506 792	-45 515	-45 515
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-15 450 057	0	-591 515	-16 041 572
S:a eget kapital, kr	6 952 945	0	-45 515	6 907 430

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 761 000 kr samt ianspråktagande skett med 215 000 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	-15 450 057
Årets resultat, kr	-45 515
Reservation till underhållsfond, kr	-761 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	215 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-16 041 572

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-16 041 572
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 071 376	2 958 265
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 838	31 622
Summa Rörelseintäkter		3 090 214	2 989 887
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 542 880	-7 554 450
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 065	-181 622
Personalkostnader	Not 6	-114 335	-110 190
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-418 866	-418 866
Summa Rörelsekostnader		-2 222 146	-8 265 128
Rörelseresultat		868 069	-5 275 241
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	532	494
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-914 115	-232 045
Summa Finansiella poster		-913 583	-231 551
Resultat efter finansiella poster		-45 515	-5 506 792
Resultat före skatt		-45 515	-5 506 792
Årets resultat		-45 515	-5 506 792

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	36 692 333	37 111 200
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		36 692 333	37 111 200

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

36 692 833 37 111 700

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 582	16 635
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	897 782	198 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	81 663	237 667
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		994 027	452 567

Summa Omsättningstillgångar

994 027 452 567

Summa Tillgångar

37 686 860 37 564 267

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	21 642 002	21 642 002
Fond för yttre underhåll	1 307 000	761 000
Summa Bundet eget kapital	22 949 002	22 403 002

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-15 996 057	-9 943 265
Årets resultat	-45 515	-5 506 792
Summa Ansamlad förlust	-16 041 572	-15 450 057

Summa Eget kapital**6 907 430 6 952 945****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	9 415 094
Summa Långfristiga skulder		0	9 415 094

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	28 396 777	19 152 333
Leverantörsskulder		249 336	596 886
Skatteskulder		17 240	12 581
Övriga kortfristiga skulder		45 347	3 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 070 730	1 430 507
Summa Kortfristiga skulder		30 779 430	21 196 228

Summa Skulder**30 779 430 30 611 322****Summa Eget kapital och skulder****37 686 860 37 564 267**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 868 069 -5 275 241

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 418 866 418 866

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

418 866 418 866

Erhållen ränta 532 494

Erlagd ränta -833 479 -242 098

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

453 988 -5 097 978

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 158 047 -32 156

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 258 122 1 414 622

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

416 169 1 382 466

Kassaflöde från den löpande verksamheten

870 157 -3 715 512

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -170 650 3 262 450

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -170 650 3 262 450

Årets kassaflöde

699 507 -453 062

Likvida medel vid årets början **183 993 637 055**

Likvida medel vid årets slut **883 500 183 993**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 84 210 112 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 994 978	2 825 328
	Hyror lokaler	23 250	15 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	60 000	61 200
	Hyror förbrukningsbaserad	0	49 323
	Övriga primära intäkter	-1 588	12 694
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 076 640	2 963 545
	Avgiftsbortfall	-5 063	-5 280
	Hysesbortfall	-201	0
	<i>Summa</i>	-5 264	-5 280
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 071 376	2 958 265
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	31 622
	Övriga sekundära intäkter	18 838	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	18 838	31 622
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-328 100	-296 754
	Reparationer	-90 090	-94 448
	Planerat underhåll	-215 000	-6 294 077
	Försäkringsskador	-1 500	-55 722
	EI	-91 845	-103 950
	Vatten	-128 592	-37 283
	Sophämtning	-83 223	-94 077
	Fastighetsförsäkring	-119 683	-104 072
	Kabel-TV och bredband	0	-7 521
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-179 248	-171 366
	Förvaltningsavtalskostnader	-305 599	-295 180
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 542 880	-7 554 450

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-118	-1 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 189	-15 935
	Administrationskostnader	-10 667	-87 440
	Extern revision	-15 000	-14 750
	Medlemsavgifter	-19 440	-19 440
	Föreningsverksamhet	-257	-14 000
	Övriga förvaltningskostnader	-79 394	-29 057
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-146 065	-181 622
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-87 000	-87 020
	Sociala avgifter	-27 335	-23 170
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-114 335	-110 190
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	198	361
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	334	133
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	532	494
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-913 021	-231 895
	Övriga räntekostnader	-1 094	-150
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-914 115	-232 045

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 841 357	43 841 357
	Ingående anskaffningsvärde mark	704 550	704 550
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	44 545 907	44 545 907
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 434 707	-7 015 841
	Årets avskrivningar	-418 866	-418 866
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-7 853 574	-7 434 707
	Utgående redovisat värde	36 692 333	37 111 200
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 566 000	43 566 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	70 000	70 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 354 000	23 354 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	86 000	86 000
	Summa	67 076 000	67 076 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 916 000	36 916 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	36 916 000	36 916 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	883 500	183 993
	Övriga fordringar	14 282	14 272
	Summa Övriga fordringar	897 782	198 265
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 663	237 667
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 663	237 667

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	4,88%	2024-05-06	7 723 085	0
SBAB	4,88%	2024-08-05	3 000 000	0
SBAB	4,87%	2024-10-16	1 000 000	0
SBAB	4,92%	2024-02-14	7 258 598	10 098
SBAB	0,49%	2024-01-10	9 415 094	0
			28 396 777	10 098

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	28 396 777
Kortfristig del	0
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	10 082
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	40 328
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,43%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	4,88%	2024-05-06	7 723 085	0
SBAB	4,88%	2024-08-05	3 000 000	0
SBAB	4,87%	2024-10-16	1 000 000	0
SBAB	4,92%	2024-02-14	7 258 598	10 098
SBAB	0,49%	2024-01-10	9 415 094	0
			28 396 777	10 098

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	28 396 777
Kortfristig del	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	281 631	216 999
Upplupna räntekostnader	81 269	633
Övriga upplupna kostnader	1 707 830	1 212 875
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 070 730	1 430 507

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Lillsjön i Upplands-Bro, org.nr. 716420-3205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Lillsjön i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 HSB BRF Lillsjön i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor."

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 ersättningsskyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelser 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Lillsjön i Upplands-Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TEIJA MALM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 11:02:08



ANETTE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 12:16:34



ANETTE OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:35:42



YWONNHE YGNEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 12:43:27



KRISTINA ÖRTENDAHL GRANATH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 12:31:59



CHRISTOFFER EGNEFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 18:50:32



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 19:52:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Lillsjön i Upplands-Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 19:52:00

