

Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Lillys kvarter

769635-0599



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lillys kvarter

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-07-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningen har erhållit investeringsmoms hänförlig till uppförandet av fastigheten Kärrlinjan 4. För att föreningen inte ska bli återbetalningsskyldig för del av investeringsmomsen förutsätts oförändrad frivillig skattskyldighet för lokaler(garage

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Kärrlinjan 4	2020	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 109 bostadsrätter om totalt 7.451 kvm. Byggnadernas totalyta är 9.765 kvm och total tomtarea 5 057 m².

Lägenhetsfördelning enligt nedan:

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	53
3 rum och kök	12
4 rum och kök	35
5 rum och kök	1

Fastighetens adress är Lövkojsgränd 7-21 | Hässelby.

Fastigheten består av ett kvartersbildande flerbostadshus med fyra våningar. I källaren finns även tre cykelrum, fem entréförård samt ett lägenhetsförård per lägenhet. På tomtmarken finns lekytor, grillplats och ytterligare cykelparkeringar. I källarplan finns ett garage med 89 parkeringsplaster. Fastigheten är ansluten till fjärrvärme och marken innehas med äganderätt.

Styrelsens sammansättning

Andreas Renmar	Styrelseledamot / Ordförande fr.o.m 2023-12-04
Rose-Marie Malmenklint	Sekreterare
Dennis Wohlin	Ordförande - Avflyttade 2023-12-03
Magnus Walldie	Styrelseledamot
Ulf Carlström	Styrelseledamot
Daniel Stedt	Suppleant
Lucia Saliba	Suppleant
Sten Hederberg	Suppleant
Agneta Lindblad	Suppleant t.o.m 2023-05-10

Valberedning

Clara Bissmarck, avflyttad 2023-12-03

Arvoden till styrelsen och valberedningen utgår enligt beslut på föreningsstämma.

Under året har Dennis Wolin som var sittande ordförande avflyttat från förening. Så även hans sambo Clara Bismarck som var framröstad som valberedning. Andreas Renmar tog över som ordförande i samband med Dennis avflyttande.

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ingela Andersson	Revisor	LR Bostadsrättsrevision
Matz Ekman	Revisorssuppleant	LR Bostadsrättsrevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 20 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Styrelsen genomför årligen en stadgeenlig besiktning och inventering av övriga tillgångar. Då byggnaden är nyproducerad beräknas inget väsentligt underhållsbehov föreligga under de kommande tio åren. Reservering till underhållsfond kommer årligen att ske med minst 372 550 kr enligt ekonomisk plan. Reservering för 2023 har skett har skett med 50 kr/kvm, vilket är 20 kr/kvm mer än minimikravet enligt föreningens stadgar. Föreningen har under 2023 utfört reparationer i enlighet med not 5. Inget planerat underhåll har utförts.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning, fr.o.m. 2023-06-01	Nabo
Ekonomisk och teknisk förvaltning, tom 2023-05-31	Riksbyggen
El (nätägare)	Ellevio
El (eldistributör)	GodEl
Stockholm Exergi AB värme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Hushållsavfall och källsortering	Stockholm Vatten AB
Jourabonnemang hissar	Schindler Hiss AB

Digitala tjänster (tv och bredband)	Tele2 Sverige
Laddningstjänst elbilplatser	Rexel

Övrig verksamhetsinformation

Under året har det genomförts en OVK som enligt lag måste utföras vart 3:e år.

Det har också skett uppfräcksning av våra planteringar samt utbyte av döda växter och träd.

Lekplatsen mitt på gården genom gick den lagstadgade besiktningen och anmärkningar har åtgärdats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifter

För att täcka föreningens utgifter för verksamheten ska varje bostadsrätt betala årsavgift. Årsavgiften ska täcka löpande utgifter, amorteringar och avsättning till underhållsfond men inte avskrivning på föreningens byggnad. Årsavgiften fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal.

Enligt föreningens stadgar kan upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse tas ut efter beslut av styrelsen.

Månadsavgiften höjdes den 1 februari 2023 med 5% på grund av förhöjda kostnader för El, värme, vatten och sophämtning. Månadsavgiften höjdes ytterligare 5% från 1 augusti på grund av höjda räntor.

Föreningens fastighetslån är placerade enligt not 16. Räntesats enligt ekonomisk plan uppgick till 1,90 %. Räntesats den 31 december 2023 varierade mellan 0,53 % (villkorsändringsdag 2025-05-23) och 4,65 % (villkorsändringsdag 2024-02-27).

Förändringar i avtal

I maj 2023 bytte vi teknisk och ekonomisk förvaltare till NABO från Riksbyggen.

Förening bytte försäkringsbolag från LF Stockholm till Trygg-Hansa per den 1/6-2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 161 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 162 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 049	5 668	5 455	3 073
Resultat efter fin. poster	-3 257	-3 058	-2 800	-932
Soliditet (%)	74	73	73	73
Yttre fond	1 342	969	597	-
Taxeringsvärde	248 200	248 200	175 000	175 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt 7.451 kvm	691	649	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,7	83,4	-	-
Skuldsättning per kvm (7.451 kvm) upplåten med bostadsrätt	13 767	13 912	-	-
Skuldsättning per kvm total yta, 9.765 kvm	10 505	10 615	-	-
Sparande per kvm total yta, 9.765 kvm	155	176	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	31	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta 9.765 kvm, kr	63	57	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta 9.765 kvm, kr	17	30	-	-
Energikostnad per kvm totalyta 9.765 kvm, kr	105	118	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,97	1,34	-	-
Räntekänslighet	19,92	21,4	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Nyckeltalen i Flerårsöversikten har beräknats utifrån 7 451 kvm bostadsrättsyta och 9 765 kvm totalyta i enlighet med senaste fastighetstaxering.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat i resultaträkningen för 2023 vilket till största delen beror på avskrivningar (not 12) och att ett av föreningens lån omförhandlats till en högre räntenivå (not 16). Avskrivningar påverkar inte likviditeten som är fortsatt god. Styrelsen följer noggrant den ekonomiska utvecklingen samt ser över avtal och andra rörliga kostnader på ett strukturerat sätt. Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgiften med 5 % fr.o.m. 2024-05-01. Enligt föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och reservering till underhållsfond finansieras genom årsavgifterna och styrelsen utesluter inte att årsavgifterna kan behövas ytterligare beroende på kostnadsutvecklingen under 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	292 050	-	-	292 050
Fond, yttre underhåll	969	-	373	1 342
Balanserat resultat	-4 700	-3 058	-373	-8 130
Årets resultat	-3 058	3 058	-3 257	-3 257
Eget kapital	285 261	0	-3 257	282 004

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	- 7 758
Årets förlust	-3 257
Fondavsättning enl stadgarna	- 373
Totalt	-11 388

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

- att balanseras i ny räkning - **11.388** kr

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 049	5 668
Övriga rörelseintäkter	3	99	130
Summa rörelseintäkter		6 148	5 798
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 309	-2 247
Övriga externa kostnader	9	-449	-576
Personalkostnader	10	-128	-108
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12	-4 771	-4 781
Summa rörelsekostnader		-7 658	-7 712
RÖRELSERESULTAT		-1 509	-1 914
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13	17
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 762	-1 161
Summa finansiella poster		-1 748	-1 144
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 257	-3 058
ÅRETS RESULTAT		-3 257	-3 058

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	382 050	386 821
Summa materiella anläggningstillgångar		382 050	386 821
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	236	236
Summa finansiella anläggningstillgångar		236	236
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		382 286	387 057
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		317	490
Övriga fordringar	14	1 808	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	126	209
Summa kortfristiga fordringar		2 252	699
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 106	2 604
Summa kassa och bank		2 106	2 604
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 358	3 303
SUMMA TILLGÅNGAR		386 644	390 360

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		292 050	292 050
Fond för yttre underhåll		1 342	969
Summa bundet eget kapital		293 392	293 019
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 130	-4 700
Årets resultat		-3 257	-3 058
Summa ansamlad förlust		-11 388	-7 758
SUMMA EGET KAPITAL		282 004	285 261
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	34 031	68 383
Summa långfristiga skulder		34 031	68 383
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	68 545	35 272
Leverantörsskulder		171	77
Skatteskulder		144	132
Övriga kortfristiga skulder		104	79
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 644	1 156
Summa kortfristiga skulder		70 609	36 716
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		386 644	390 360

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 509	-1 914
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 771	4 781
	3 262	2 867
Erhållen ränta	13	17
Erlagd ränta	-1 614	-1 161
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 661	1 723
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	256	-499
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	472	-468
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 389	756
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 079	-1 241
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 079	-1 241
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 310	-485
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 604	3 089
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 914	2 604

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lillys kvarter har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I Årsavgiften ingår bredband, kabel-TV, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1 %
Stomkompletteringar/innerväggar	2 %
Tak	2,5 %
Fasad och balkonger	2 %
Fönster	2 %
Installation	3,3 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll för räkenskapsårets bokförs i bokslutet. Förslag på inanspråktagande av fond för yttre underhåll för årets planerade underhåll lämnas i resultatdispositionen. Efter beslut tagits på stämman sker omföring från fond för yttre underhåll till balanserat resultat.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Föreningens fastighet Stockholm Kärrliljan 4 har, till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde, förvärvats genom Liljekärran AB (org. Nr 556729-2239). Förvärvet är redovisat i enlighet med Red U9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts till fastigheten. Förvärvet har i och med det en uppskjuten skatteskuld och om föreningen skulle sälja fastigheten uppgår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr."

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Ny ekonomisk förvaltare

Föreningen har under räkenskapsåret bytt ekonomisk förvaltare vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 938	4 625
P-platser i garage	889	798
Kabel-TV/Bredband	212	212
Laddbox	0	8
Övriga intäkter	1	1
Pantförskrivningsavgift	4	11
Överlåtelseavgift	5	13
Summa	6 049	5 668

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	42	0
Garantiärende Hökerum	56	0
Övriga rörelseintäkter	1	130
Summa	99	130

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	97	4
Städning	88	14
Besiktning och service	173	244
Trädgårdsarbete	54	40
Övrigt	3	0
Snöskottning	160	193
Summa	575	494

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	10	0
Dörrar och lås/porttele	24	34
Övriga gemensamma utrymmen	6	12
VA	7	11
Värme	15	1
Ventilation	0	1
El	0	9
Hissar	89	29
Fönster	0	0
Gård/markytor	32	0
Garage och p-platser	0	84
Försäkringsärende/vattenskada	0	4
Summa	185	185

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tak	0	0
Summa	0	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	249	302
Uppvärmning	617	554
Vatten	168	290
Sophämtning	76	53
Summa	1 110	1 200

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	88	81
Kabel-TV	208	214
Teknisk förvaltning (8 mån)	67	0
Fastighetsskatt	72	72
Summa	435	368

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	3	23
Övriga förvaltningskostnader	139	37
Juridiska kostnader	3	0
Revisionsarvoden	46	100
År 2022 ekonomisk,teknisk förvalt och inre fastighetsskötsel	258	408
Ekonomisk förvaltning	0	8
Summa	449	576

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arvode till styrelsen och valberedning	105	90
Sociala avgifter	23	18
Summa	128	108

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	75	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 686	1 154
Övriga räntekostnader	1	7
Summa	1 762	1 161

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	398 513	398 513
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	398 513	398 513
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 692	-6 911
Årets avskrivning	-4 771	-4 781
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 463	-11 692
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	382 050	386 821
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>133 393</i>	<i>133 393</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	197 200	197 200
Taxeringsvärde mark	51 000	51 000
Summa	248 200	248 200

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i koncernen	236	236
Summa	236	236

Föreningen äger 100 % av Liljekärran AB (org.nr 556729-2239) som bedriver parkeringsverksamhet med 89 platser i föreningens garage. Samtliga styrelseledamöter i Liljekärran AB är medlemmar i Brf Lillys Kvarter. Kapitalandel uppgår till 100 % och rösträttsandel uppgår till 100 %. Brf Lillys kvarter lämnat 2019-12-31 ett ovillkorat aktieägartillskott på 150 000 kr till Liljekärran AB

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	0	0
Nabo Klientmedelskonto	1 116	0
Borgo räntekonto	692	0
Summa	1 808	0

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64	0
Försäkringspremier	38	36
Bredband	0	58
Förvaltning	25	116
Summa	126	209

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	2025-05-23	1,44 %	34 031	34 476
Stadshypotek	2024-09-01	0,53 %	34 352	34 704
Stadshypotek	2024-02-27	4,65 %	34 193	34 476
Summa			102 576	103 655
Varav kortfristig del			68 545	35 272

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 102 576 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	621	392
Fastighetsskötsel	97	93
Städning	83	15
El	26	49
Uppvärmning	99	86
Utgiftsräntor	171	23
Vatten	51	54
Förutbetalda avgifter/hyror	443	382
Beräknat revisionsarvode	55	62
Summa	1 644	1 156

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	106 800	106 800

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Det beslutades vid styrelsemöte i februari att avgifterna höjs med 5% för att möta ökande kostnader i samband med omläggning av ett av föreningens större lån.

Underskrifter

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

Stockholm

Andreas Renmar
Ordförande

Magnus Walldie
Styrelseledamot

Rose-Marie Malmenklint
Sekreterare

Ulf Carlström
Styrelseledamot

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

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 15:14

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 14.05.2024 14:13

DOCUMENT ID:

H1ZqdBAem0

ENVELOPE ID:

SyltOSAgXA-H1ZqdBAem0

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Lillys kvarter, 769635-0599 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS MAGNUS WALLDIE magnus.walldie@lillyskvarter.se	Signed Authenticated	14.05.2024 14:30 14.05.2024 14:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/05/05) IP: 94.234.96.37
2. Birgitta Rose-Marie Malmenklint rose.marie.malmenklint@lillyskvarter.se	Signed Authenticated	14.05.2024 14:55 14.05.2024 14:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/07/26) IP: 213.100.216.40
3. ULF CARLSTRÖM ulf.carlstrom@lillyskvarter.se	Signed Authenticated	14.05.2024 15:11 14.05.2024 15:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/04/25) IP: 188.149.159.188
4. Eric Andreas Renmar andreas.renmar@lillyskvarter.se	Signed Authenticated	14.05.2024 15:11 14.05.2024 15:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/09/15) IP: 188.149.217.193
5. INGELA ANDERSSON ingela.andersson@lr-revision.se	Signed Authenticated	14.05.2024 15:14 14.05.2024 15:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/07) IP: 31.208.185.210

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lillys kvarter
Org.nr 769635-0599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lillys kvarter för år 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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. Risker 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lillys kvarter för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lag 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 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 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.

STOCKHOLM, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 15:21

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 14.05.2024 14:13

DOCUMENT ID:

B15urRgXA

ENVELOPE ID:

SkFOBRxQR-B15urRgXA

DOCUMENT NAME:

Brf Lillys kvarter RB 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGELA ANDERSSON	Signed	14.05.2024 15:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/05/07)
ingela.andersson@lr-revision.se	Authenticated	14.05.2024 15:21	Low	IP: 31.208.185.210

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed