



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lillkalmar

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

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

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. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lillkalmar 10	2006	Danderyd
Menglöd 1	2006	Danderyd

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1961

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 98 bostadsrätter om totalt 6 732 kvm och 3 lokaler om 104 kvm. Byggnadernas totalyta är 6836 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sven Patrik Grönlund	Ordförande
Anders Torén	Styrelseledamot
Dan Greger Henriksson	Styrelseledamot
Fabian Pålsson	Styrelseledamot
Fanny Skeppstedt	Styrelseledamot
Jenny Sellberg	Styrelseledamot
Per Otto Ekenberg	Styrelseledamot
Ann-Kristin Marschall	Suppleant
Carl Oscar Fredrik Eliassen	Suppleant
Mikael Norgren	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av hela styrelsen eller två ledamöter i förening.

Revisorer

Jonas Aldén Internrevisor
Mona Lundmark Suppleant
KPMG AB Godkänd revisor Katrine Elbra

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte bergvärmepump
- 2021-2022 ● Återställning Uteplatser - Slutjustering 2023
- 2020 ● Dränering och isolering av källarvägg - Klart 2021
Installation energisnål portbelysning - Klart 2020
Hissar (installation nya dörrstängare) - Klart 2020
- 2019 ● Takunderhåll (rengöring och ytbehandling) - Klart 2019
- 2018 ● Hissar (Byte väggpanel) - Klart 2019
Ventilation (fortsatt uppdatering av fläktsystem) - Klart 2018
- 2016-2017 ● Återställning rabatter och gångar på fastighetens utsida - Klart 2017

Planerade underhåll

- 2024 ● Byte av bergvärmepump
Spolning avlopp
Besiktning av tak för att fastställa underhåll alt byte av tak

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning Storholmen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två intäkthöjningar gjordes under räkenskapsåret för att klara ökade kostnader för el och ränta på lån. Ett av föreningens lån har lagts om.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 5,59 %.

Grundhyran för parkering höjdes 2023-07-01 med 100 %.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 1,5 %.

Förändringar i avtal

Storholmen har anlitats för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året behövt åtgärda buller från värmecentral vilket har lett till ökade kostnader för reparationer och konsultuppdrag. Föreningen har tagit fram en ny underhållsplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 124 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 128 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 199 243	5 769 135	5 757 431	5 722 865
Resultat efter fin. poster	-360 084	-173 680	-1 837 894	-817 466
Soliditet (%)	64	64	64	64
Yttre fond	1 695 466	1 118 406	1 962 406	2 663 682
Taxeringsvärde	160 592 000	160 592 000	126 483 000	126 483 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	862	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 952	6 952	7 028	7 108
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 704	6 704	6 777	6 854
Sparande per kvm totalyta, kr	248	257	333	136
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	21	32	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	188	193	89	63
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	34	37	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	244	249	158	123
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,89	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,06	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Bostadsrättsföreningens förlust kan i huvudsak tillskrivas flera faktorer som inte var inkluderade i vår budget. Den största av dessa faktorer är förhöjda räntekostnader för föreningens lån. Dessutom har vi stått inför oväntade juridiska kostnader och konsultkostnader som överstigit de förväntade beloppen. Åtgärder för att balansera förlusten är vidtagen i kommande budget. Föreningen kommer också att ta fram en mer långsiktig plan för finansiering av underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	88 046 817	-	-	88 046 817
Upplåtelseavgifter	7 706 403	-	-	7 706 403
Fond, yttre underhåll	1 118 406	-540 940	1 118 000	1 695 466
Balanserat resultat	-11 144 896	367 170	-1 118 000	-11 895 726
Årets resultat	-173 770	173 770	-360 173	-360 173
Eget kapital	85 552 961	0	-360 173	85 192 787

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 777 725
Årets resultat	-360 173
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 118 000
Totalt	-12 255 899

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	669 716
Balanseras i ny räkning	-11 586 183

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	6 199 243	5 769 135
Övriga rörelseintäkter	3	257 749	128 913
Summa rörelseintäkter		6 456 992	5 898 048
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 861 498	-3 629 757
Övriga externa kostnader	9	-433 382	-240 189
Personalkostnader	10	-316 019	-240 936
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 383 336	-1 392 990
Summa rörelsekostnader		-5 994 234	-5 503 872
RÖRELSERESULTAT		462 758	394 176
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 210	11 352
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-868 052	-579 208
Summa finansiella poster		-822 842	-567 856
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-360 084	-173 680
Skatt		-89	-90
ÅRETS RESULTAT		-360 173	-173 770

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	126 778 222	128 137 282
Pågående projekt	13	158 063	158 063
Maskiner och inventarier	14	46 951	71 227
Summa materiella anläggningstillgångar		126 983 236	128 366 572
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		126 983 236	128 366 572
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		126 157	163 699
Övriga fordringar	15	4 130 817	2 962 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	94 957	85 342
Summa kortfristiga fordringar		4 351 931	3 211 893
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	92 600	92 600
Summa kortfristiga placeringar		92 600	92 600
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 061 416	1 034 483
Summa kassa och bank		1 061 416	1 034 483
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 505 946	4 338 976
SUMMA TILLGÅNGAR		132 489 183	132 705 548

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		95 753 220	95 753 220
Fond för yttre underhåll		1 695 466	1 118 406
Summa bundet eget kapital		97 448 686	96 871 626
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 895 726	-11 144 896
Årets resultat		-360 173	-173 770
Summa fritt eget kapital		-12 255 899	-11 318 666
SUMMA EGET KAPITAL		85 192 787	85 552 961
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	24 328 401	35 828 401
Summa långfristiga skulder		24 328 401	35 828 401
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	21 500 000	10 000 000
Leverantörsskulder		401 568	438 913
Skatteskulder		22 631	15 636
Övriga kortfristiga skulder		18 764	18 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 025 032	850 874
Summa kortfristiga skulder		22 967 995	11 324 187
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 489 183	132 705 548

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	462 758	394 176
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 383 336	1 392 990
	1 846 094	1 787 166
Erhållen ränta	45 210	11 352
Erlagd ränta	-802 487	-529 424
Betald inkomstskatt	-89	-90
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 088 728	1 269 004
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	27 824	-166 500
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	78 243	77 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 194 794	1 180 046
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 194 794	680 046
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 994 453	3 314 407
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 189 248	3 994 453

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lillkalmar har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och kabel-tv.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1,16 - 10 %

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 565 405	5 204 224
Hysesintäkter bostäder	99 864	99 862
Hysesintäkter lokaler	115 832	107 874
Hysesintäkter p-plats	192 690	163 710
Hysesintäkter förråd	16 320	16 720
Bredband	120 000	120 000
El	6 450	0
Elintäkter laddstolpe	42 044	35 045
Gemensamhetslokal, moms	0	150
Parkering	7 004	0
Dröjsmålsränta	168	0
Pantsättningsavgift	10 983	21 735
Överlåtelseavgift	14 233	0
Andrahandsuthyrning	8 250	0
Öres- och kronutjämning	0	-184
Summa	6 199 243	5 769 135

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	750	55 905
Elstöd	276 428	0
Övriga intäkter	-19 429	60 468
Försäkringsersättning	0	12 540
Summa	257 749	128 913

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	15 228	36 400
Fastighetsskötsel gård enl avtal	37 406	6 838
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	145 075	70 313
Städning enligt avtal	238 716	209 986
Städning utöver avtal	21 706	0
Hissbesiktning	6 706	0
Myndighetstillsyn	17 500	2 600
Gårdkostnader	13 043	2 249
Gemensamma utrymmen	3 000	2 500
Snöröjning/sandning	45 892	60 459
Serviceavtal	21 637	15 375
Fordon	342	2 172
Förbrukningsmaterial	9 403	9 697
Summa	575 654	418 589

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	48	15 290
Tvättstuga	5 011	17 544
Dörrar och lås/porttele	13 712	3 008
VVS	10 260	157 191
Värmeanläggning/undercentral	16 875	0
Elinstallationer	7 787	28 252
Hissar	10 518	4 606
Tak	12 944	19 513
Fasader	0	17 974
Fönster	0	3 489
Mark/gård/utemiljö	3 597	0
Summa	80 751	266 867

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	77 756
Värmeanläggning	524 250	0
Ventilation	108 612	0
Fasader	36 854	0
Mark/gård/utemiljö	0	462 940
Summa	669 716	540 696

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	139 753	146 021
Uppvärmning	1 281 818	1 320 511
Vatten	246 429	234 331
Sophämtning/renhållning	244 902	176 482
Grovsopor	7 550	0
Summa	1 920 452	1 877 345

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	68 304	64 221
Fordonsförsäkring	2 231	0
Kabel-TV	91 956	0
Bredband	214 333	304 220
Övriga fastighetskostnader	73 192	0
Fastighetsskatt	164 820	157 820
Korr. fastighetsskatt	88	0
Summa	614 924	526 261

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 691
Tele- och datakommunikation	2 171	9 737
Juridiska åtgärder	26 826	0
Inkassokostnader	5 299	4 052
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	40 574	1
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	21 375
Styrelseomkostnader	0	5 181
Fritids och trivselkostnader	0	1 561
Föreningskostnader	9 732	2 301
Studieverksamhet	0	1 250
Förvaltningsarvode enl avtal	130 588	126 953
Överlåtelsekostnad	16 543	0
Pantsättningskostnad	10 244	0
Korttidsinventarier	0	2 193
Administration	24 287	36 818
Konsultkostnader	127 150	18 358
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	8 030	8 030
Summa	433 382	240 189

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	238 193	169 052
Löner till kollektivanst	5 920	0
Lön - fastighetsskötare	0	16 200
Revisionsarvode arvoderad	0	3 000
Arbetsgivaravgifter	71 906	52 684
Summa	316 019	240 936

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	867 476	578 855
Dröjsmålsränta	576	0
Övriga räntekostnader	0	353
Summa	868 052	579 208

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	144 426 800	144 426 800
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	144 426 800	144 426 800
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 289 518	-14 927 697
Årets avskrivning	-1 359 060	-1 361 821
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 648 578	-16 289 518
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	126 778 222	128 137 282
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>52 140 951</i>	<i>52 140 951</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	78 592 000	78 592 000
Taxeringsvärde mark	82 000 000	82 000 000
Summa	160 592 000	160 592 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	158 063	158 063
Anskaffningar under året	0	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	158 068	158 063

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	350 462	350 462
Utgående anskaffningsvärde	350 462	350 462
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-279 235	-248 066
Avskrivningar	-24 276	-31 169
Utgående avskrivning	-303 511	-279 235
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	46 951	71 227

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 985	2 882
Klientmedel	0	1 906 271
Transaktionskonto	3 059 658	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 053 699
Summa	4 130 817	2 962 852

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	18 460	17 038
Förutbet försäkr premier	76 497	68 304
Summa	94 957	85 342

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2023-12-31	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Nordea Likviditetsinvest, 705,2387 andelar	113 226	92 600	92 600
Summa	113 226	92 600	92 600

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-10-18	4,58 %	4 000 000	4 000 000
Nordea	2024-10-16	0,73 %	11 500 000	11 500 000
Nordea	2027-10-12	2,55 %	9 000 000	9 000 000
Nordea	2026-08-27	3,58 %	8 000 000	8 000 000
Nordea	2024-10-18	4,58 %	6 000 000	6 000 000
Nordea	2025-06-18	0,94 %	7 328 401	7 328 401
Summa			45 828 401	45 828 401
Varav kortfristig del			21 500 000	10 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 828 401 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	194 234	128 669
Uppl kostnad arvoden	190 250	123 350
Beräknade uppl. sociala avgifter	59 700	40 000
Förutbet hyror/avgifter	580 848	558 855
Summa	1 025 032	850 874

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	59 400 000	59 400 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Danderyd

Anders Torén
Styrelseledamot

Dan Greger Henriksson
Styrelseledamot

Fabian Pålsson
Styrelseledamot

Fanny Skeppstedt
Styrelseledamot

Jenny Sellberg
Styrelseledamot

Per Otto Ekenberg
Styrelseledamot

Sven Patrik Grönlund
Ordförande

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

Jonas Aldén
Internrevisor

KPMG AB
Katrine Elbra
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 18:18

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.05.2024 09:24

DOCUMENT ID:

SJ4XjOo_f0

ENVELOPE ID:

BkeXjOjuMC-SJ4XjOo_f0

DOCUMENT NAME:

Brf Lillkalmr, 716418-6574 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FANNY SKEPPSTEDT fanny.skeppstedt@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 09:27 08.05.2024 09:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/03/31) IP: 78.73.28.134
2. Sven Patrik Grönlund Patrik.Gronlund@afaforsakring.se	Signed Authenticated	08.05.2024 09:48 08.05.2024 09:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/09/05) IP: 185.102.32.1
3. ANDERS TORÉN anderstoren@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 09:52 08.05.2024 09:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/01/27) IP: 83.241.182.178
4. JENNY SELLBERG jenny.lillkalmr@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 09:55 08.05.2024 09:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/05/25) IP: 195.5.111.4
5. PER OTTO EKENBERG per-otto.ekenberg@telia.com	Signed Authenticated	08.05.2024 10:35 08.05.2024 09:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/08/02) IP: 90.230.179.246
6. FABIAN PÅLSSON writetofabian@yahoo.com	Signed Authenticated	08.05.2024 13:29 08.05.2024 13:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/11/16) IP: 90.225.101.240
7. Dan Greger Henriksson gregerh@kth.se	Signed Authenticated	08.05.2024 16:27 08.05.2024 16:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/01/25) IP: 90.225.101.116
8. JONAS ALDÉN jonas.alden@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 17:19 08.05.2024 17:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/07/20) IP: 138.199.47.187
9. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	08.05.2024 18:18 08.05.2024 18:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

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

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 Lillkalmar, org. nr 716418-6574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lillkalmar för år 2023.

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 december 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 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 uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lillkalmar för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Jonas Aldén
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.05.2024 18:19

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 08.05.2024 09:24

DOCUMENT ID:
rJG7s_jufR

ENVELOPE ID:
Bk-mjOs_M0-rJG7s_jufR

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2023 Brf Lillkalmar.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS ALDÉN jonas.alden@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 17:21 08.05.2024 17:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/07/20) IP: 138.199.47.187
2. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	08.05.2024 18:19 08.05.2024 18:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

* 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