

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Lilleby Ås

Org nr: 769607-2466



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Lilleby Ås får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 544 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 101 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Torslanda 175:4 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns fem friliggande huskroppar med vardera sex bostadsrättslägenheter i varje huskropp.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	5	
3 rum och kök	10	
4 rum och kök	10	88,2 kvm
4 rum och kök	5	99,3 kvm

Total tomtarea 8 417 m²

Bostäder bostadsrätt 2 424 m²

Total bostadsarea 2 424 m²

Årets taxeringsvärde 53 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 53 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 62 tkr och planerat underhåll för 636 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. UH-planen är från 2021 och är fortfarande aktuell men föreningen kommer att uppdatera UH-planen nästa år.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan uppdaterades i september 2021 och visar på ett underhållsbehov på 798 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ljuskällor, bergvärmepump	68 tkr
Fasadmålning	516 tkr
Tvätt av carport, justering av dörrar	53 tkr

Planerat underhåll

	År
Takpannor, papp och läkt	2027
Byte av hängrännor	2028
Fasadtvätt	2028
Byte av skärmplank	2028



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Åberg	Ordförande	2024
Robert Frisk	Sekreterare	2024
Ina Frode	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emelie Andreasson	Suppleant	2025
Linnéa Lindman	Suppleant	2025
Mats Gedin	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Marie Ljunggren	Förtroendevald revisor	2024
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Desirée Lundve	2024	
Ivan Paust	2024	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 949 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret inga överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Ordförande har ordet

Hej!

Det är tuffa tider för alla med ökade räntor och ökade fasta kostnader. De flesta föreningar har tvingats höja sina avgifter avsevärt, vi fick höja våran med 5% 2024.

Under 2023 avslutade vi den sista delen av målning i vårt område. Detta gör att vi inte har några större planerade underhåll förrän 2027 då takpannor, papp och läkt ska bytas. Så trots sämre tider är det med en positiv optimist jag möter 2024. Vi har några lugna år framför oss då det gäller underhåll vilket känns mycket bra i dagens ostabila läge.

Med vänliga hälsningar

Marie Åberg

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 303	2 234	2 234	2 234	2 234
Resultat efter finansiella poster*	-443	-235	-494	6	347
Soliditet %*	45	46	46	47	46
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	99	99	100	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	950	921	921	921	921
Energikostnad kr/kvm*	180	131	150	102	162
Sparande kr/kvm*	298	509	486	573	346
Skuldsättning kr/kvm*	10 172	10 308	10 445	10 284	10 412
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 172	10 308	10 445	10 284	10 412
Räntekänslighet %*	10,7	11,2	11,3	11,2	11,3

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust

Föreningen har ett negativt resultat som främst beror på ökade räntekostnader. Inför 2024 höjdes avgifterna med 5%.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 479 000	1 174 002	-43 325	-234 842
Disposition enl. årsstämmobeslut			-234 842	234 842
Reservering underhållsfond		738 000	-738 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-636 042	636 042	
Årets resultat				-442 895
Vid årets slut	20 479 000	1 275 960	-380 124	-442 895

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-278 166
Årets resultat	-442 895
Årets fondreservering enligt stadgarna	-738 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	636 042
Summa	-823 020

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - **823 020**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 303 344	2 233 620
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 396	16 621
Summa rörelseintäkter		2 306 740	2 250 241
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 431 282	-1 543 195
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 806	-101 393
Personalkostnader	Not 6	-77 827	-81 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-544 333	-525 643
Summa rörelsekostnader		-2 165 248	-2 252 155
Rörelseresultat		141 492	-1 914
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 965	7 365
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-590 353	-240 293
Summa finansiella poster		-584 387	-232 928
Resultat efter finansiella poster		-442 895	-234 842
Årets resultat		-442 895	-234 842



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	42 716 526	43 355 937
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 227 929	2 188 452
Summa materiella anläggningstillgångar		44 944 456	45 544 389
Summa anläggningstillgångar		44 944 456	45 544 389
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		12 289	40
Övriga fordringar	Not 12	3 894	2 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	65 015	55 601
Summa kortfristiga fordringar		81 198	57 882
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 218 820	1 160 344
Summa kassa och bank		1 218 820	1 160 344
Summa omsättningstillgångar		1 300 018	1 218 226
Summa tillgångar		46 244 474	46 762 615



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	20 479 000	20 479 000
Fond för yttre underhåll	1 275 960	1 174 002
Summa bundet eget kapital	21 754 960	21 653 002
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-380 125	-43 324
Årets resultat	-442 895	-234 842
Summa fritt eget kapital	-823 020	-278 167
Summa eget kapital	20 931 940	21 374 835
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 711 548
Summa långfristiga skulder		9 711 548
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 946 173
Leverantörsskulder		123 006
Skatteskulder		3 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	528 269
Summa kortfristiga skulder		15 600 986
Summa eget kapital och skulder	46 244 474	46 762 615



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster Not 17	-442 895	-234 842
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	544 333	525 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	101 438	290 801
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-23 316	11 519
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	254 754	-16 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten	332 876	286 058
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-186 900	0
	242 500	-242 500
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	55 600	-242 500
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-330 000	-330 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-330 000	-330 000
Årets kassaflöde	58 476	-286 442
Likvidamedel vid årets början	1 160 344	1 446 786
Likvidamedel vid årets slut	1 218 820	1 160 344



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	115
Bergvärme	Linjär	20
Anslutningsavgifter	Linjär	20
Tillkommande utgifter	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 300 580	2 233 620
Elavgifter	2 764	0
Summa nettoomsättning	2 303 344	2 233 620

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	2 496	16 141
Övriga rörelseintäkter	900	480
Summa övriga rörelseintäkter	3 396	16 621

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-636 042	-942 685
Reparationer	-61 893	-47 314
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-39 440	-53 800
Försäkringspremier	-44 430	-39 645
Kabel- och digital-TV	-45 708	-42 086
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 320	0
Obligatoriska besiktningar	-24 750	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-3 250
Snö- och halkbekämpning	-38 100	-15 832
Drift och förbrukning, övrigt	-2 567	-1 247
Förbrukningsinventarier	-9 815	-7 056
Fordons- och maskinkostnader	-200	0
Vatten	-196 880	-154 920
Fastighetsel	-239 689	-161 795
Sophantering och återvinning	-53 430	-52 172
Förvaltningsarvode drift	-31 018	-21 393
Summa driftskostnader	-1 431 282	-1 543 195



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-69 524	-65 805
Lokalkostnader	-350	-350
Arvode, yrkesrevisorer	-27 750	-15 750
Övriga förvaltningskostnader	-2 042	-2 325
Kreditupplysningar	-68	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 499	-13 283
Kontorsmateriel	-885	0
Konsultarvoden	-4 266	0
Bankkostnader	-4 027	-3 880
Övriga externa kostnader	-396	0
Summa övriga externa kostnader	-111 806	-101 393

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-57 150	-58 219
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 720	-2 500
Övriga personalkostnader	0	-2 914
Sociala kostnader	-17 957	-18 292
Summa personalkostnader	-77 827	-81 925

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-370 016	-370 016
Avskrivning Anslutningsavgifter	-19 358	-19 358
Avskrivningar tillkommande utgifter	-7 536	-7 536
Avskrivning Installationer	-147 422	-128 732
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-544 333	-525 643

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	960	7 255
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 153	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	780	111
Övriga ränteintäkter	73	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 965	7 365



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-590 291	-240 296
Övriga räntekostnader	-62	3
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-590 353	-240 293

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	42 490 200	42 490 200
Mark	6 000 000	6 000 000
Anslutningsavgifter	387 158	387 158
Tillkommande utgifter	113 044	113 044
	48 990 402	48 990 402
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 990 402	48 990 402

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 476 617	-5 106 601
Anslutningsavgifter	-309 915	-290 556
Tillkommande utgifter	-90 433	-82 897
	-5 876 965	-5 480 054

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-370 016	-370 016
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-19 358	-19 358
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-7 536	-7 536
	-396 910	-396 910

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-6 273 875	-5 876 965
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

42 716 527	43 113 436
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	36 643 566	37 013 582
Mark	6 000 000	6 000 000
Anslutningsavgifter	57 886	77 243
Tillkommande utgifter	15 074	22 610

Taxeringsvärden

Bostäder	53 800 000	53 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

53 800 000	53 800 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>40 000 000</i>	<i>40 000 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>13 800 000</i>	<i>13 800 000</i>
-------------------	-------------------



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	2 574 649	2 574 649
	2 574 649	2 574 649
Årets anskaffningar		
Installationer	186 900	0
	186 900	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 761 549	2 574 649
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-386 197	-257 465
	-386 197	-257 465
Årets avskrivningar		
Installationer	-147 422	-128 732
	-147 422	-128 732
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-533 620	-386 197
	-533 620	-386 197
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-533 620	-386 197
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 227 929	2 188 452
Varav		
Installationer	2 227 929	2 188 452

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 894	2 241
Summa övriga fordringar	3 894	2 241

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	52 820	44 430
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 195	11 171
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 015	55 601

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	22	22
Bankmedel	171 355	172 025
Transaktionskonto	1 047 443	988 297
Summa kassa och bank	1 218 820	1 160 344



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	24 657 721	24 987 721
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 616 173	-7 978 891
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-330 000	-330 000
Långfristig skuld vid årets slut	9 711 548	16 678 830

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,91%	2024-07-17	7 077 282,00	0,00	110 000,00	6 967 282,00
NORDEA	4,69%	2024-10-18	8 198 891,00	0,00	220 000,00	7 978 891,00
NORDEA	3,97%	2025-11-19	9 711 548,00	0,00	0,00	9 711 548,00
Summa			24 987 721,00	0,00	330 000,00	24 657 721,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 6 967 282 kr och 7 978 891 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 652	10 503
Upplupna räntekostnader	134 432	53 536
Upplupna driftskostnader	0	2 113
Upplupna elkostnader	52 120	27 485
Upplupna vattenavgifter	83 360	38 000
Upplupna kostnader för renhållning	7 139	15 111
Upplupna revisionsarvoden	24 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	36 068	36 059
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	181 461	162 129
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	528 269	364 937

Not 17 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	5 965	7 365
Erlagd ränta	-509 457	-214 548

Not 18 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	27 935 000	27 935 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Marie Åberg

Robert Frisk

Ina Frode

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Marie Ljunggren
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lilleby Ås, org. nr 769607-2466

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilleby Ås 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 upp-lyser, 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 att utföra 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. 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 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 att utföra 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 Lilleby Ås 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Göteborg

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Marie Ljunggren
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Lilleby Ås

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Lilleby Ås i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860