ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Lillgården i Tungelsta

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lillgården i Tungelsta med säte i HANINGE org.nr. 712400-0576 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-19.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bilplatser	1958-01-01	1959
Tungelsta 2:100	1958-01-01	1959
Tungelsta 2:101	1958-01-01	1959
Tungelsta 2:105	1958-01-01	1959
Tungelsta 2:120	1958-01-01	1959
Totalt 5 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	74
9	lokaler (hyresrätt)	261
122	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8026
26	garageplatser	16
75	p-platser	0
Totalt 233 objekt		**8377**

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 39 st 2 rok, 19 st 3 rok, 33 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Transaktion 09222115557512357101 Signerat JE, GK, SL, SB, PE, NL, MH, FN, KA, JH

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Eriksson	Ordförande	2017-06-22	
Jorge Quinonez	Ledamot	2019-06-14	2023-06-14
Sande Lazarov	Ledamot	2022-06-11	
Cecilia Moberg	Ledamot	2021-06-13	2023-06-15
Pirjo Eriksson	Ledamot	2017-06-22	
Göran Karbin	Ledamot	2018-03-18	
Simon Borin	Ledamot	2019-06-14	
Marie Hillerby Johansson	Ledamot	2016-10-11	
Niklas Lehman	Ledamot	2023-06-15	
Felicia Nygren	Ledamot	2023-06-15	
Joakim Jonsson	Suppleant	2022-06-11	2023-06-14
Mikael Karlman	Suppleant	2023-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pirjo Eriksson, Marie Hillerby Johansson, Jan Eriksson samt Mikael Karlman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jorge Quinonez, Jan Eriksson, Göran Karbin och Marie Hillerby Johansson.

Revisorer har varit: Kent Andersson med Niklas Persson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Lars Forsberg, Niklas Wallgren samt Rosio Trujillo, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 5%.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-14.

Transaktion 09222115557512357101 Signerat JE, GK, SL, SB, PE, NL, MH, FN, KA, JH

Vad vi gjort under 2023

- Anordnat en medlemsdag med grillning, fiskdamm, tipspromenad med mera.
- Genomfört radonmätning
- Besiktigat våra balkonger som är i gott skick
- Undersökt och beslutat avvakta med byte av balkonger och fönster
- Tagit in offerter på nyckeltuber till ytterdörrar
- Tagit in offerter på digitala skyltar och bokningstavlor
- Startat en Facebook-grupp för boende i BRF Lillgården i Tungelsta.

Vad vi kommer att göra under 2024

- Arrangera en medlemsdag med grillning, fiskdamm och tipspromenad (18e maj preliminärt)
- Ta ned trädet på Lillgårdsvägen 10 vid garaget
- Rensning av allmänna utrymmen som cykelrum, barnvagnsrum, källare och vind
- Planerar att köpa in en hjärtstartare
- Undersöka ledningarna genom filmning
- Sätta upp samlingsplatsskyltar i alla trappuppgångar och vid lekplatsen (samlingsplatsen)
- Planera inför ändring av sophantering enligt nya regler
- Höja avgiften med 10%. Även höja hyra av garage och parkeringsplatser med 10% vardera.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 1992 Stambyte
- 2016 Byte av radiatorer
- 2018 Byte av armaturer för inre gemensamhtesutrymmen, samt yttre belysning
- 2019 Ny värmeanläggning
- 2021 Nya entreportar med kodlås
- 2022 Rustat upp lekplatsen med ny linbana
- 2022 Målat om entrétaken
- 2022 Bytt rökluckor

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

Ny fönster, fönsterdörrar samt större och inglasade balkonger.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 148 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 148.

Transaktion 09222115557512357101 Signerat JE, GK, SL, SB, PE, NL, MH, FN, KA, JH

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	123	160	143	224	189
Skuldsättning, kr/kvm	1 960	2 007	2 082	2 156	2 231
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 026	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	4	4	4	3
Energikostnad, kr/kvm	273	246	221	187	225
Årsavgifter, kr/kvm	819	780	780	780	780
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	906	808	796	786	785
Nettoomsättning, tkr	7 444	7 194	7 108	7 024	7 078
Resultat efter finansiella poster, tkr	−359	−437	−385	491	−151
Soliditet, %	20	20	21	21	25

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.
Nya nyckeltal för 2023; Skuldsättning/bostadsrättsyta samt Årsavgifter/totala intäkter, saknar jämförelsetal för tidigare år.

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

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Transaktion 09222115557512357101 Signerat JE, GK, SL, SB, PE, NL, MH, FN, KA, JH

Styrelsens kommentar till årets förlust:

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.
Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 123 kr/m2.
För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	448 000	0	0	448 000
Underhållsfond, kr	4 563 348	0	514 362	5 077 710
S:a bundet eget kapital, kr	**5 011 348**	**0**	**514 362**	**5 525 710**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 001 574	−437 178	−514 362	1 050 034
Årets resultat, kr	−437 178	437 178	−359 128	−359 128
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 564 396**	**0**	**−873 490**	**690 906**
S:a eget kapital, kr	**6 575 744**	**0**	**−359 128**	**6 216 616**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 803 000 kr samt ianspråktagande skett med 288 638 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 564 396
Årets resultat, kr	−359 128
Reservation till underhållsfond, kr	-803 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	288 638
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**690 906**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**690 906**

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 443 811	7 129 810
Övriga rörelseintäkter	Not 3	149 003	64 613
Summa Rörelseintäkter		**7 592 813**	**7 194 423**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 118 309	-5 890 348
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 237	-190 739
Personalkostnader	Not 6	-304 722	-277 901
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 098 066	-1 099 462
Summa Rörelsekostnader		**-7 753 334**	**-7 458 449**
Rörelseresultat		**-160 521**	**-264 026**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	27 495	11 829
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-226 103	-184 981
Summa Finansiella poster		**-198 607**	**-173 151**
Resultat efter finansiella poster		**-359 128**	**-437 178**
Resultat före skatt		**-359 128**	**-437 178**
Årets resultat		**-359 128**	**-437 178**

Transaktion 09222115557512357101 Signerat JE, GK, SL, SB, PE, NL, MH, FN, KA, JH

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	28 023 298	29 120 666
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	698
Summa Materiella anläggningstillgångar		**28 023 298**	**29 121 364**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**28 023 798**	**29 121 864**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 213	1 462
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 278 119	3 034 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	325 751	340 400
Summa Kortfristiga fordringar		**3 607 083**	**3 376 034**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	21 894	12 114
Summa Kassa och bank		**21 894**	**12 114**
Summa Omsättningstillgångar		**3 628 977**	**3 388 148**
Summa Tillgångar		**31 652 775**	**32 510 012**

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		448 000	448 000
Fond för yttre underhåll		5 077 710	4 563 348
Summa Bundet eget kapital		**5 525 710**	**5 011 348**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 050 034	2 001 574
Årets resultat		-359 128	-437 178
Summa Fritt eget kapital		**690 906**	**1 564 396**
Summa Eget kapital		**6 216 617**	**6 575 744**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 447 721	9 364 550
Övriga långfristiga skulder	Not 15	6 485 954	6 815 353
Summa Långfristiga skulder		**21 933 675**	**16 179 903**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	965 992	7 678 910
Leverantörsskulder		1 136 344	497 547
Skatteskulder	Not 17	18 405	14 191
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	199 749	208 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 181 994	1 355 636
Summa Kortfristiga skulder		**3 502 483**	**9 754 364**
Summa Skulder		**25 436 158**	**25 934 267**
Summa Eget kapital och skulder		**31 652 775**	**32 510 012**

Transaktion 09222115557512357101 Signerat JE, GK, SL, SB, PE, NL, MH, FN, KA, JH

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-160 521	-264 026
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 098 066	1 099 462
Övriga justeringar	0	0
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 098 066**	**1 099 462**
Erhållen ränta	27 495	11 829
Erlagd ränta	-226 103	-184 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**738 938**	**662 291**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	13 152	-26 471
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	461 037	187 219
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**474 189**	**160 748**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 213 126**	**823 039**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-629 747	-632 996
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-329 399	-339 451
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-959 146**	**-972 447**
Årets kassaflöde	**253 980**	**-149 407**
Likvida medel vid årets början	**3 044 429**	**3 193 837**
Likvida medel vid årets slut	**3 298 410**	**3 044 429**

Transaktion 09222115557512357101 Signerat JE, GK, SL, SB, PE, NL, MH, FN, KA, JH

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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

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

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	13 906 028 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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

Not 2 Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 635 412	6 319 416
Årsavgifter lokaler	0	0
Hyror lokaler	116 160	104 352
Hyror garage och parkeringsplatser	319 716	318 866
Hyror förbrukningsbaserad	301 629	343 118
Hyror övrigt	20 484	18 096
Övriga primära intäkter	104 138	79 575
Summa Bruttoomsättning	**7 497 539**	**7 183 423**
Avgiftsbortfall	-36 736	-36 486
Hyresbortfall	-16 992	-17 127
Summa	**-53 728**	**-53 613**
Summa Nettoomsättning	**7 443 811**	**7 129 810**

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	117 434	20 810
Övriga sekundära intäkter	31 569	43 803
Summa Övriga rörelseintäkter	**149 003**	**64 613**

Not 4 Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 007 896	-907 048
Snö och halk-bekämpning	-486 610	-384 729
Reparationer	-683 522	-381 393
Planerat underhåll	-288 638	-694 790
Försäkringsskador	-156 933	-47 881
El	-575 679	-533 621
Uppvärmning	-1 114 300	-1 297 821
Vatten	-593 556	-604 413
Sophämtning	-312 170	-206 604
Fastighetsförsäkring	-153 561	-126 910
Kabel-TV och bredband	-104 599	-99 387
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-209 851	-209 108
Förvaltningsavtalskostnader	-430 993	-396 644
Summa Driftskostnader	**-6 118 309**	**-5 890 348**

Transaktion 09222115557512357101 Signerat JE, GK, SL, SB, PE, NL, MH, FN, KA, JH

Not 5 Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga externa kostnader		
Hyror, arrenden och leasing	0	-10 018
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-19 924	-9 767
Administrationskostnader	-66 717	-38 456
Extern revision	-16 250	-17 250
Medlemsavgifter	-39 720	-46 345
Föreningsverksamhet	-35 532	-31 391
Övriga förvaltningskostnader	-54 094	-37 511
Summa Övriga externa kostnader	**-232 237**	**-190 739**

Not 6 Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Personalkostnader		
Revisionsarvode	0	-7 500
Övriga arvoden	-230 976	-199 943
Sociala avgifter	-70 027	-62 539
Övriga personalkostnader	-3 719	-7 919
Summa Personalkostnader	**-304 722**	**-277 901**

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	27 069	346
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	10 995
Övriga ränteintäkter och liknande poster	426	488
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**27 495**	**11 829**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader lån till kreditinstitut	-223 538	-183 638
Övriga räntekostnader	-2 565	-1 343
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-226 103**	**-184 981**

Transaktion 09222115557512357101 Signerat JE, GK, SL, SB, PE, NL, MH, FN, KA, JH

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 869 368	51 869 368
	Ingående anskaffningsvärde mark	307 100	307 100
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 888 015	2 888 015
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**55 064 483**	**55 064 483**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-25 943 817	-24 846 449
	Årets avskrivningar	-1 097 368	-1 097 368
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-27 041 185**	**-25 943 817**
	Utgående redovisat värde	**28 023 298**	**29 120 666**

	Taxeringsvärde	*2023-12-31*	*2022-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	79 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 228 000	1 228 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 000 000	24 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 151 000	1 151 000
	Summa	**105 379 000**	**105 379 000**

	Ställda säkerheter	*2023-12-31*	*2022-12-31*
	Fastighetsinteckning	37 060 000	37 060 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	**37 060 000**	**37 060 000**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	3 276 516	3 032 315
	Övriga fordringar	1 603	1 857
	Summa Övriga fordringar	**3 278 119**	**3 034 172**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	325 751	340 400
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**325 751**	**340 400**

Transaktion 09222115557512357101 Signerat JE, GK, SL, SB, PE, NL, MH, FN, KA, JH

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	Kassa och bank		
	Nordea	21 894	12 114
	Summa Kassa och bank	**21 894**	**12 114**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	0,8%	2025-09-01	1 130 652	12 996
Stadshypotek AB	1,16%	2026-10-30	8 237 147	420 000
Stadshypotek AB	4,26%	2028-09-01	1 932 000	0
Stadshypotek AB	4,42%	2027-09-30	5 113 914	532 996
			16 413 713	**965 992**

Långfristig del	16 413 713
Nästa års amortering av långfristig skuld	965 992
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	0
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	965 992
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 863 968
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,52%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Övriga skulder		
	Vattenfall Inhouse samt Alight Helios	6 485 954	6 815 353
	Summa Övriga skulder	**6 485 954**	**6 815 353**

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	0,8%	2025-09-01	1 130 652	12 996
Stadshypotek AB	1,16%	2026-10-30	8 237 147	420 000
Stadshypotek AB	4,26%	2028-09-01	1 932 000	0
Stadshypotek AB	4,42%	2027-09-30	5 113 914	532 996
			16 413 713	**965 992**

Nästa års amortering av långfristig skuld	965 992
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	0

Not 17	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	18 405	14 191
	Summa Skatteskulder	**18 405**	**14 191**

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	2 249	21 429
	Källskatt	34 638	31 047
	Inre fond	134 328	134 328
	Övriga kortfristiga skulder	28 534	21 277
	Summa Övriga skulder	**199 749**	**208 081**

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	617 554	597 947
	Upplupna räntekostnader	27 584	27 584
	Övriga upplupna kostnader	536 856	730 105
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 181 994**	**1 355 636**

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Lillgården i Tungelsta, org.nr. 712400-0576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Lillgården i Tungelsta för räkenskapsåret 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Lillgården i Tungelsta för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kent Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Lillgården i Tungelsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN ERIKSSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 14:01:05

GÖRAN KARBIN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 21:36:44

SANDE LAZAROV
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 21:17:24

SIMON BORIN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 16:22:59

PIRJO ERIKSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 15:28:01

NIKLAS LEHMAN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 09:06:56

MARIE HILLERBY
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 09:13:18

FELICIA NYGREN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 16:22:45

KENT ANDERSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 11:31:00

JOAKIM HÄLL
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 13:02:20

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Lillgården i Tungelsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENT ANDERSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 11:32:06

JOAKIM HÄLL
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 13:02:58