



 Sparande 125 kr/kvm	 Investeringsbehov 257 kr/kvm	 Skuldsättning 1 480 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 335 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 793 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Lilltuna i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
125 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
257 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 480 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
335 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
793 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lilltuna i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-0499 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lilla Fridtuna 1	1945-01-01	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 935
Totalt 90 objekt		4 935

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 1 rok, 54 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Gunilla Wahlberg	Ordförande	2023-12-12
Conny Eklund	Ledamot	2023-12-12
Tommy Tennhage	Ledamot	2023-12-12
Tina Vitsjö	Ledamot	2023-12-12
Mikael Karlqvist	HSB Ledamot	2023-12-12
Christoffer Hagsell	Ledamot	2023-12-12
Jenny Gustafsson	Suppleant	2024-01-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunilla Wahlberg, Conny Eklund, Tommy Tennhage, Tina Vitsjö,



Jenny Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Wahlberg, Tommy Tennhage, Tina Vitsjö och Christoffer Hagsell.

Revisorer har varit: Lars Tommy Svensson med Zackaria Ahmed som suppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Patrick Hjelm (sammankallande), Helena Nordander samt Viktor Österqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-12.

Föreningen har haft en extra stämma 2024-04-23 för att anta nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

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 2023-08-25.

Under våren 2024 har vi installerat ny ledbelysning i alla trapphusen samt vid alla uteentréer och källarnedgångar.

Vi har även bytt alla dörrar till samtliga bostadsrätter, 90 st. Dörrarna är säkerhetsklassade. Det innebär även att vi har installerat nya postfack i entréerna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1996-1997	Byte rör och elledningar, totalrenovering av samtliga badrum, renovering av fasader, byte av takbeklädnad.
2006	Dränering av grund.
2012	Byte av samtliga entrédörrar.
2014	Relining i samtliga fastigheter.
2016	Uppförande av miljöhus.
2017	Fönsterbyte, franska balkonger ersattes med fönster samt fast nederdel för att upprätthålla erforderligt brand-skydd. Lägenhet 4, 6, 16, 18 och 34 har ej bytt franska balkongen och har därmed ej samma brandskydd.
2020	Målning av källargångar och entrépartier.
2022	Installerat nya dörrar ner till källare och cykelförråd i samtliga hus
2022	Ny fjärrvärmekulvert
2023	Vi har installerat ett nytt staket runt vår gård.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	125	81	179	186	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 480	1 718	1 754	1 790	1 825
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 480	1 718	1 754	1 790	1 825
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	0
Energikostnad, kr/kvm	335	318	296	257	0
Årsavgifter, kr/kvm	793	740	708	708	703
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	871	769	719	715	714
Nettoomsättning, tkr	3 943	3 664	3 500	3 500	3 477
Resultat efter finansiella poster, tkr	500	-164	192	477	364
Soliditet, %	48	43	42	42	40

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

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, räntekänslighet, energikostnader och totala intäkter) har inte räknats ut för år 2019/2020.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	90 945	0	0	90 945
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 047 292	0	-13 400	2 033 892
S:a bundet eget kapital, kr	2 138 237	0	-13 400	2 124 837
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 846 422	-163 968	13 400	4 695 854
Årets resultat, kr	-163 968	163 968	500 116	500 116
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 682 454	0	513 516	5 195 970
S:a eget kapital, kr	6 820 691	0	500 116	7 320 807

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 123 000 kr samt ianspråktagande skett med 136 400 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	4 682 454
Årets resultat, kr	500 116
Reservation till underhållsfond, kr	-123 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	136 400
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 195 970

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 195 970

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	3 925 180	3 663 650
Övriga rörelseintäkter	3	373 926	133 012
Summa rörelseintäkter		4 299 106	3 796 662
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 595 800	-2 852 056
Övriga externa kostnader	5	-314 049	-287 634
Underhåll enligt plan	6	-136 400	-248 661
Personalkostnader och arvoden	7	-157 305	-150 805
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-322 391	-313 230
Summa rörelsekostnader		-3 525 945	-3 852 386
Rörelseresultat		773 161	-55 724
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 136	53 083
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 181	-161 327
Summa finansiella poster		-273 045	-108 244
Resultat efter finansiella poster		500 116	-163 968
Årets resultat		500 116	-163 968

Tilläggsupplysning

Årets resultat	500 116	-163 968
Reservering till fond yttre underhåll	-123 000	-111 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	136 400	248 661
Överskott	513 516	-26 307

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-08-31	2023-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	13 216 982	12 228 748
Summa materiella anläggningstillgångar		13 216 982	12 228 748
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 217 482	12 229 248
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 433	1 314
Övriga fordringar		10 680	103 095
Avräkningskonto HSB Östra		1 035 764	735 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	93 016	125 129
Summa kortfristiga fordringar		1 140 892	965 106
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 000 000	2 800 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	2 800 000
Summa omsättningstillgångar		2 140 892	3 765 106
SUMMA TILLGÅNGAR		15 358 374	15 994 354

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		90 945	90 945
Fond för yttre underhåll		2 033 892	2 047 292
Summa bundet eget kapital		2 124 837	2 138 237
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 695 854	4 846 422
Årets resultat		500 116	-163 968
Summa fritt eget kapital		5 195 970	4 682 454
Summa eget kapital		7 320 807	6 820 691
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	4 670 000	0
Summa långfristiga skulder		4 670 000	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	2 633 200	8 479 200
Leverantörsskulder		80 602	99 979
Aktuella skatteskulder		16 703	13 331
Övriga skulder	14	195 444	187 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	441 619	393 571
Summa kortfristiga skulder		3 367 568	9 173 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 358 375	15 994 355

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	500 116	-163 968
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	322 391	313 230
Kassaflöde från löpande verksamhet	822 507	149 262
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	124 409	-120 052
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	39 904	-244 700
Kassaflöde från löpande verksamhet	986 820	-215 490
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-1 310 625	-1 006 317
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-1 176 000	-176 000
Årets kassaflöde	-1 499 805	-1 397 808
Likvida medel vid årets början	3 535 568	4 933 376
Likvida medel vid årets slut	2 035 763	3 535 568

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6%

Årets avskrivningar på markanläggningar uppgår till 5%.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har inget underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration.

2 Nettoomsättning	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter	3 912 460	3 653 362
Hyrer	24 900	23 668
Hysesbortfall	-3 000	-4 200
Avsättning till inre fond	-9 180	-9 180
Summa nettoomsättning	3 925 180	3 663 650

3 Övriga rörelseintäkter	2023/2024	2022/2023
Överlåtelseavgift	17 454	19 430
Bonus	16 427	18 248
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	95 334
Ersättning från försäkringsbolag	340 045	0
Övriga rörelseintäkter	373 926	133 012

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Löpande underhåll	109 656	471 932
Elavgifter	384 884	442 460
Uppvärmningsavgifter	1 062 784	943 432
Vatten och avlopp	207 429	182 106
Sophämtning	107 129	115 955
Övrig renhållning	0	1 580
Försäkringar	84 637	82 623
Kabel-tv	102 843	99 863
Fastighetsskötsel	386 455	362 889
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	146 700	143 010
Övriga kostnader	3 283	6 206
Summa driftskostnader	2 595 800	2 852 056
5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Revisionsarvoden	12 825	11 375
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	179 414	170 824
Övriga förvaltningskostnader	56 946	39 322
Konsultarvoden	6 313	5 996
Medlemsavgift HSB	34 130	34 130
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	2 392
Personalkostnader - möten	8 550	3 423
Personalkostnader - medlemsaktiviteter	0	978
Överlåtelseavgift	15 871	19 193
Summa övriga externa kostnader	314 049	287 633
6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	136 400	248 661
Summa underhåll enligt plan	136 400	248 661
7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Arvode styrelse	89 600	86 500
Arvode vicevärd	37 200	34 950
Arvode föreningsvald revisor	4 000	3 000
Sociala avgifter	26 505	26 355
Summa personalkostnader och arvoden	157 305	150 805

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2068	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1945	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 835 529	16 554 212
Ingående anskaffningsvärde mark	164 000	164 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	496 405	496 405
Årets investering byggnader (säkerhetsdörrar)	1 310 625	0
Årets investering byggnader (kulvert)	0	1 281 317
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 806 559	18 495 934
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 267 185	-5 953 956
Avskrivningar på byggnader	-297 571	-288 410
Avskrivningar på markanläggningar	-24 820	-24 820
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 589 577	-6 267 186
Utgående redovisat värde	13 216 982	12 228 748
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Totalt taxeringsvärde	69 000 000	69 000 000
Fastighetsbeteckning: Lilla Fridtuna 1		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 016	125 129
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 016	125 129
11 Övriga kortfristiga placeringar	2024-08-31	2023-08-31
Sparkonto HSB	1 000 000	2 800 000
Summa kortfristiga placeringar	1 000 000	2 800 000

12 Skulder till kreditinstitut		2024-08-31	2023-08-31
Låneinstitut	Ränta nv datum		
Stadshypotek AB	0,570 2023-09-30	0	2 689 200
Stadshypotek AB	4,305 2024-09-30	2 573 200	0
Stadshypotek AB	4,496 2024-01-30	0	5 790 000
Stadshypotek AB	3,660 2026-01-30	4 730 000	0
		7 303 200	8 479 200
Nästa års amortering beräknas uppgå till		176 000	176 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		2 457 200	8 303 200
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		4 670 000	0
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		704 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		6 423 200	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		9 625 055	9 625 055
Summa ställda säkerheter		9 625 055	9 625 055
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2024-08-31	2023-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		176 000	176 000
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		2 457 200	8 303 200
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 633 200	8 479 200
14 Övriga skulder		2024-08-31	2023-08-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond		195 444	187 583
Summa övriga kortfristiga skulder		195 444	187 583
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll			
Belopp vid årets ingång		187 583	182 619
Uttag under året		-1 319	-4 216
Avsättning		9 180	9 180
Utgående värde		195 444	187 583

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	34 121	23 693
Förutbetalda hyror och avgifter	322 036	287 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 201	78 515
Avtalsplacerade inbetalningar	9 261	3 413
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	441 619	393 571

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Gunilla Wahlberg

Tina Vitsjö

Tommy Tennhage

Christoffer Hagsell

Conny Eklund

Mikael Karlqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Tommy Svensson
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lilltuna i Norrköping, org.nr. 725000-0499

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lilltuna i Norrköping för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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 augusti 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. 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, förfälskning, 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 Lilltuna i Norrköping för räkenskapsåret 20230901-240831 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Svensson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Lilltuna i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNILLA WAHLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 14:19:53



TOMMY TENNHAGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-31 kl. 11:18:20



CONNY EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 09:36:19



TINA VITSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 11:05:00



MIKAEL KARLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 15:47:39



CHRISTOFFER HAGSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 11:02:58



LARS TOMMY SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 09:35:36



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 13:02:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Lilltuna i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS TOMMY SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 10:36:23



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 13:02:13



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.