



ÅRSREDOVISNING 2024

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 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-02

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bilplatser	1958-01-01	1959
Tungelsta 2:101	1958-01-01	1959
Tungelsta 2:105	1958-01-01	1959
Tungelsta 2:120	1958-01-01	1959
Tungelsta 2:100	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
10	lokaler	339
122	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 026
26	garageplatser	448
75	p-platser	0

Totalt 233 objekt

8 813

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Eriksson	Ordförande	2017-06-22	
Sande Lazarov	Ledamot	2022-06-11	
Pirjo Eriksson	Ledamot	2017-06-22	
Göran Karbin	Ledamot	2018-03-18	
Peter Hagen	Ledamot	2024-04-13	
Simon Borin	Ledamot	2019-06-14	
Marie Hillerby	Ledamot	2016-10-11	
Niklas Lehman	Ledamot	2023-06-15	
Felicia Nygren	Ledamot	2023-06-15	2024-04-13
Mikael Karlman	Suppleant	2023-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sande Lazarov, Göran Karbin, Simon Borin, Niklas Lehman, Mikael Karlman (Suppleant).
Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Eriksson, Göran Karbin, Peter Hagen och Marie Hillerby.

Revisorer har varit: Kent Andersson med Niklas Persson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Rosio Trujillo, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENS KAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10%.

Föreningen har en aktuell 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 2024-10-03

Årsavgiften höjs 10% från och med 2025-01-01

Vad vi gjort under 2024

- Dränerat och grävt upp brunnar
- Uppgraderat vår taksäkerhet enligt nya regler
- Rensat vindar, källare och övriga gemensamma ytor från skräp
- Utrett och förberett för att kunna ta hand om matavfall

- Haft ett flertal arbetsmöten gällande värmeanläggningen och varmvattnet
- Har satt in ett "smutsfilter" för att hantera problematiken med att varmt vatten tagit sig in i kallvattensledningen.
- Genomfört stamspolning
- Bytt smältlänk och gasfjädrar på våra rökluckor
- Besiktat oljetankarna
- Via HSB infört överlåtelsesyn vid försäljning av bostadsrätt
- Anordnat en medlemsdag med grillning, fiskdamm, tipspromenad med mera.

Vad vi kommer att göra under 2025

- Arrangera en medlemsdag med grillning, fiskdamm och tipspromenad (25e maj preliminärt)
- Planera för att införa ny hantering av matavfall
- Ta in underhållsgruppen från HSB för att gå igenom alla fastigheter och få en uppdaterad underhållsplan och budget
- Fortsätta utreda och göra upp en plan för att hantera problemen med varmvatten i vissa lägenheter
- Planera en inventering av vattenvärmda handdukstorkar och vägghängda toaletter i badrummen i alla lägenheter
- Undersöka och förhoppningsvis införa elektroniskt bokningssystem av tvättstugor

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 1992 Stambyte
- 2016 Byte av radiatorer
- 2018 Byte av armaturer för inre gemensamhetsutrymmen, 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 17 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 148 och under året har det tillkommit 21 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 151.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	153	117	160	143	224
Skuldsättning, kr/kvm	1 802	1 862	2 007	2 082	2 156
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 979	2 045	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	289	259	246	221	187
Årsavgifter, kr/kvm	944	864	780	780	780
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	931	862	808	796	786
Nettoomsättning, tkr	8 092	7 444	7 194	7 108	7 024
Resultat efter finansiella poster, tkr	-312	-359	-437	-385	491
Soliditet, %	20	20	20	21	21

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på räntekostnader på föreningens lån samt kostnader för avskrivningar som ej är likviditetspåverkande.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften 2025 med 10%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	448 000	0	0	448 000
Underhållsfond, kr	5 077 710	0	167 928	5 245 638
S:a bundet eget kapital, kr	5 525 710	0	167 928	5 693 638
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 050 034	-359 128	-167 928	522 978
Årets resultat, kr	-359 128	359 128	-311 747	-311 747
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	690 906	0	-479 675	211 231
S:a eget kapital, kr	6 216 616	0	-311 747	5 904 869

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 732 000 kr samt ianspråktagande skett med 564 072 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	690 906
Årets resultat, kr	-311 747
Reservation till underhållsfond, kr	-732 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	564 072
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	211 231

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	211 231

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 091 965	7 443 811
Övriga rörelseintäkter	Not 3	111 401	149 003
Summa Rörelseintäkter		8 203 366	7 592 813
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 420 505	-6 118 309
Övriga externa kostnader	Not 5	-249 404	-232 237
Personalkostnader	Not 6	-328 202	-304 722
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 097 368	-1 098 066
Summa Rörelsekostnader		-8 095 478	-7 753 334
Rörelseresultat		107 888	-160 521
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	33 718	27 495
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-453 354	-226 103
Summa Finansiella poster		-419 635	-198 607
Resultat efter finansiella poster		-311 747	-359 128
Resultat före skatt		-311 747	-359 128
Årets resultat		-311 747	-359 128

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	26 925 930	28 023 298
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		26 925 930	28 023 298
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		26 926 430	28 023 798

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		436	3 213
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 536 676	3 278 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	376 371	325 751
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 913 483	3 607 083
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	29 215	21 894
<i>Summa Kassa och bank</i>		29 215	21 894
Summa Omsättningstillgångar		2 942 698	3 628 977
Summa Tillgångar		29 869 128	31 652 775

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	448 000	448 000
Fond för yttre underhåll	5 245 638	5 077 710
Summa Bundet eget kapital	5 693 638	5 525 710

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	522 978	1 050 034
Årets resultat	-311 747	-359 128
Summa Fritt eget kapital	211 231	690 906

Summa Eget kapital	5 904 870	6 216 617
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	14 217 069	15 447 721
Övriga långfristiga skulder	Not 14	5 984 160	6 485 954
Summa Långfristiga skulder		20 201 229	21 933 675

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 663 648	965 992
Leverantörsskulder		501 905	1 136 344
Skatteskulder		23 407	18 405
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	249 542	199 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 324 527	1 181 994
Summa Kortfristiga skulder		3 763 029	3 502 483

Summa Skulder	23 964 258	25 436 158
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	29 869 128	31 652 775
--------------------------------	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	107 888	-160 521
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 097 368	1 098 066
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 097 368	1 098 066
Erhållen ränta	33 718	27 495
Erlagd ränta	-424 365	-226 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	814 610	738 938
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-70 618	13 152
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-466 099	461 037
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-536 716	474 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	277 894	1 213 126
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-532 996	-629 747
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-501 794	-329 399
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 034 790	-959 146
Årets kassaflöde	-756 896	253 980
Likvida medel vid årets början	3 298 410	3 044 429
Likvida medel vid årets slut	2 541 513	3 298 410

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.

Beskattnings

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 kr
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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Garageytan ingår i lokalytan i beräkningen av nyckeltalen.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 298 916	6 635 412
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	275 819	297 645
	Hyror lokaler	121 788	116 160
	Hyror garage och parkeringsplatser	349 008	319 716
	Hyror förbrukningsbaserad	3 984	3 984
	Hyror övrigt	14 184	20 484
	Övriga primära intäkter	88 398	104 138
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 152 097	7 497 539
	Avgiftsbortfall	-35	-36 736
	Hysesbortfall	-60 097	-16 992
	<i>Summa</i>	-60 132	-53 728
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 091 965	7 443 811

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	110 901	117 434
-------------------------	---------	---------

Övriga sekundära intäkter	500	31 569
---------------------------	-----	--------

<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	111 401	149 003
-------------------------------------	----------------	----------------

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-903 424	-1 007 896
---	----------	------------

Snö och halk-bekämpning	-411 268	-486 610
-------------------------	----------	----------

Reparationer	-473 212	-683 522
--------------	----------	----------

Planerat underhåll	-564 072	-288 638
--------------------	----------	----------

Försäkringsskador	-275 656	-156 933
-------------------	----------	----------

El	-567 329	-575 679
----	----------	----------

Uppvärmning	-1 193 620	-1 114 300
-------------	------------	------------

Vatten	-782 444	-593 556
--------	----------	----------

Sophämtning	-327 735	-312 170
-------------	----------	----------

Fastighetsförsäkring	-168 917	-153 561
----------------------	----------	----------

Kabel-TV och bredband	-105 008	-104 599
-----------------------	----------	----------

Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-211 646	-209 851
--------------------------------------	----------	----------

Förvaltningsavtalskostnader	-434 936	-430 993
-----------------------------	----------	----------

Övriga driftkostnader	-1 238	0
-----------------------	--------	---

<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 420 505	-6 118 309
------------------------------	-------------------	-------------------

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing	0	0
-----------------------------	---	---

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 259	-19 924
---------------------------------------	---------	---------

Administrationskostnader	-55 241	-66 717
--------------------------	---------	---------

Extern revision	-19 375	-16 250
-----------------	---------	---------

Konsultkostnader	0	0
------------------	---	---

Medlemsavgifter	-41 940	-39 720
-----------------	---------	---------

Föreningsverksamhet	-27 336	-35 532
---------------------	---------	---------

Övriga förvaltningskostnader	-90 252	-54 094
------------------------------	---------	---------

<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-249 404	-232 237
---------------------------------------	-----------------	-----------------

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 500	0
	Styrelsearvode	-242 700	-230 976
	Sociala avgifter	-75 749	-70 027
	Övriga personalkostnader	-2 253	-3 719
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-328 202	-304 722
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	33 018	27 069
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	701	426
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	33 718	27 495
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-451 926	-223 538
	Övriga räntekostnader	-1 428	-2 565
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-453 354	-226 103

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	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
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	55 064 483	55 064 483
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 041 185	-25 943 817
	Årets avskrivningar	-1 097 368	-1 097 368
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 138 553	-27 041 185
	<i>Utgående redovisat värde</i>	26 925 930	28 023 298
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	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
	<i>Summa</i>	105 379 000	105 379 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	37 060 000	37 060 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	37 060 000	37 060 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 512 298	3 276 516
	Övriga fordringar	24 378	1 603
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 536 676	3 278 119
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	376 371	325 751
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	376 371	325 751
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	29 215	21 894
	<i>Summa Kassa och bank</i>	29 215	21 894

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,42%	2027-09-30	4 580 918	532 996
Stadshypotek AB	4,26%	2028-09-01	1 932 000	0
Stadshypotek AB	1,16%	2026-10-30	8 237 147	0
Stadshypotek AB	0,8%	2025-09-01	1 130 652	0
			15 880 717	532 996

Långfristig del	14 217 069
Nästa års amortering av långfristig skuld	532 996
Lån som ska konverteras inom ett år	1 130 652
Kortfristig del	1 663 648
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	532 996
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 131 984
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,45%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga långfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Vattenfall inhouse samt Alight Helios	5 984 160	6 485 954
<i>Summa Övriga skulder</i>	5 984 160	6 485 954

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,42%	2027-09-30	4 580 918	532 996
Stadshypotek AB	4,26%	2028-09-01	1 932 000	0
Stadshypotek AB	1,16%	2026-10-30	8 237 147	0
Stadshypotek AB	0,8%	2025-09-01	1 130 652	0
			15 880 717	532 996

Nästa års amortering av långfristig skuld	532 996
Lån som ska konverteras inom ett år	1 130 652
Kortfristig del	1 663 648

Not 16 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	18 693	2 249
Källskatt	1 800	34 638
Inre fond	131 167	134 328
Övriga kortfristiga skulder	97 882	28 534
<i>Summa Övriga skulder</i>	249 542	199 749

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	693 793	617 554
	Upplupna räntekostnader	56 573	27 584
	Övriga upplupna kostnader	574 161	536 856
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 324 527	1 181 994

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 Tungalsta , org.nr. 712400-0576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lillgården i Tungalsta för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 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. Revisorerans 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.

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, 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 2024-01-01 - 2024-12-31 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

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kent Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-05-07 kl. 13:47:46



GÖRAN KARBIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 22:03:34



PETER HAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 12:33:17



SANDE LAZAROV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 21:04:30



SIMON BORIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 16:53:57



PIRJO ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 17:05:40



NIKLAS LEHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 19:00:17



MARIE HILLERBY JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 13:56:38



KENT ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 16:07:45



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 07:57:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-11 kl. 16:10:57



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 07:56:30



HSB – där möjligheterna bor