

ÅRSREDOVISNING 2023

BRF LILLA TORGET I BOLINDERSTRAND



HSB Brf Lilla Torget i Bolinder Strand

Org nr 769617-7067

2023-01-01 – 2023-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lilla Torget i Bolinder Strand med säte i Järfälla org.nr. 769617-7067 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kallhäll 1:52	2008-12-08	2009
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2555
6	p-platser	0
29	garageplatser	0
Totalt 66 objekt		2555

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 2 rok, 12 st 3 rok, 8 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anna Maria Tyrsing	Ordförande	2015-06-04	
Gustaf Jörgen Ryman	Ledamot	2016-05-29	2023-06-14
Eva Ulrica Nordqvist	Ledamot	2018-06-11	
Hans-Joachim Gräbe	Ledamot	2010-06-02	
Mari-Christine Wenngren	Ledamot	2022-05-22	
Petra Andersson	Ledamot	2016-05-29	
Mattias Halin	Ledamot	2023-06-14	
Dennis Lindroth	Ledamot	2023-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Maria Tyrsing, Hans-Joachim Gräbe, Mari-Christine Wenngren.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Ulrica Nordqvist, Hans-Joachim Gräbe, Anna Maria Tyrsing och Mari-Christine Wenngren.

Revisorer har varit: Katja Jokinen vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Maria Gylte (sammankallande) och Bo Arlmark, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 5,5%, med anledning av det höjda kostnadsläget i Sverige (främst inom el, värme och räntor).

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

Reservation till föreningens underhållsfond sker i enlighet med gällande stadgar. Senaste underhållssyn av fastigheten genomfördes 2023-09-22.

Under året har föreningen sökt - och erhållit - bidrag från Naturvårdsverket för installation av laddplatser. I och med denna nyinstallation finns nu 10 laddplatser för el- och hybridbilar.

Ett lån har lagts om den 2023-09-25. Det nya lånet löper på 1 år till en ränta av 4,84%. Utöver amorteringsplanen har en extra amortering på 616 tkr gjorts i samband med låneomläggningen.

Inom området Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA) har avtal tecknats med HSB för regelbundna skyddsronder. Föreningens SBA har dokumenterats av Hald & Tech Brand AB.

Föreningen planerar följande åtgärder under de kommande 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024-2025	Målning av trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	203	214	248	260	206
Skuldsättning, kr/kvm	8 619	8 912	8 963	9 153	9 204
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 619	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	11	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	294	176	151	129	123
Årsavgifter, kr/kvm	819	777	769	758	746
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	974	880	863	854	831
Nettoomsättning, tkr	2 311	2 245	2 204	2 179	2 120
Resultat efter finansiella poster, tkr	-265	-465	-278	-116	-318
Soliditet, %	73	73	73	73	73

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

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

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	21 560 000	0	0	21 560 000
Upplåtelseavgifter, kr	42 950 000	0	0	42 950 000
Underhållsfond, kr	1 017 109	0	81 575	1 098 684
S:a bundet eget kapital, kr	65 527 109	0	81 575	65 608 684
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 473 979	-464 668	-81 575	-3 020 222
Årets resultat, kr	-464 668	464 668	-264 870	-264 870
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 938 647	0	-346 445	-3 285 092
S:a eget kapital, kr	62 588 462	0	-264 870	62 323 592

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 325 000 kr samt ianspråktagande skett med 243 425 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	-3 020 222
Årets resultat, kr	-264 870
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 285 092

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-320 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	9 920
Balanseras i ny räkning, kr	-3 595 172

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	2 311 342	2 226 027
Övriga rörelseintäkter	Not 3	177 146	18 695
Summa Rörelseintäkter		2 488 488	2 244 722
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 586 886	-1 557 459
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 545	-65 387
Personalkostnader	Not 6	-60 630	-56 614
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-773 482	-768 536
Summa Rörelsekostnader		-2 478 542	-2 447 995
Rörelseresultat		9 946	-203 274
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	41 484	4 567
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-316 299	-265 961
Summa Finansiella poster		-274 815	-261 394
Resultat efter finansiella poster		-264 870	-464 668
Resultat före skatt		-264 870	-464 668
Årets resultat		-264 870	-464 668

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 81 495 783 82 195 077

Summa Materiella anläggningstillgångar

81 495 783 82 195 077

Summa Anläggningstillgångar

81 495 783 82 195 077

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 300

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 1 222 456 1 804 439

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 43 589 71 437

Summa Kortfristiga fordringar

1 266 045 1 876 177

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 1 800 000 1 200 000

Summa Kortfristiga placeringar

1 800 000 1 200 000

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 360 761 781 506

Summa Kassa och bank

360 761 781 506

Summa Omsättningstillgångar

3 426 807 3 857 683

Summa Tillgångar

84 922 590 86 052 760

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	64 510 000	64 510 000
Fond för yttre underhåll	1 098 684	1 017 109
Summa Bundet eget kapital	65 608 684	65 527 109

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 020 222	-2 473 979
Årets resultat	-264 870	-464 668
Summa Ansamlad förlust	-3 285 092	-2 938 647

Summa Eget kapital

62 323 592	62 588 462
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 913 541	15 025 541
Summa Långfristiga skulder		14 913 541	15 025 541

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 107 516	7 743 516
Leverantörsskulder		97 394	172 169
Skatteskulder		73 886	124 978
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	35 955	17 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	370 706	380 755
Summa Kortfristiga skulder		7 685 457	8 438 757

Summa Skulder

22 598 998	23 464 298
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

84 922 590	86 052 760
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	9 946	-203 274
-----------------	-------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	773 482	768 536
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

773 482	768 536
---------	---------

Erhållen ränta	30 205	4 567
----------------	--------	-------

Erlagd ränta	-264 919	-266 169
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

548 713	303 660
---------	---------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 311	-70 203
--	--------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-168 680	145 767
---	----------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-172 991	75 564
----------	--------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

375 722	379 224
---------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-74 188	0
---	---------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-74 188	0
--	---------	---

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-748 000	-132 000
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-748 000	-132 000
---	----------	----------

Årets kassaflöde

-446 466	247 224
----------	---------

Likvida medel vid årets början	3 784 528	3 537 304
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut	3 338 062	3 784 528
------------------------------	-----------	-----------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Mark skrivs inte av.

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 förlånga 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.

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
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 093 220	1 984 164
	Hyrer garage och parkeringsplatser	276 000	280 335
	Övriga primära intäkter	3 322	8 848
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 372 542	2 273 347
	Avgifts- och hyresbortfall	-61 200	-47 320
	<i>Summa</i>	-61 200	-47 320
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 311 342	2 226 027

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter

177 146

18 695

*Summa Övriga rörelseintäkter***177 146****18 695**

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter

-325 019

-341 254

Reparationer

-143 518

-211 684

Planerat underhåll

-9 920

-243 425

Försäkringsskador

-2 638

0

El

-516 840

-245 003

Uppvärmning

-154 815

-136 393

Vatten

-80 124

-68 985

Sophämtning

-69 974

-64 748

Fastighetsförsäkring

-31 022

-40 853

Kabel-TV och bredband

-67 482

-28 978

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

-66 549

-64 379

Förvaltningsavtalskostnader

-117 345

-111 756

Övriga driftkostnader

-1 641

0

*Summa Driftskostnader***-1 586 886****-1 557 459**

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp

-14 159

-17 005

Administrationskostnader

-7 739

-7 444

Extern revision

-12 375

-12 125

Medlemsavgifter

-16 060

-14 480

Föreningsverksamhet

-5 275

-2 939

Övriga förvaltningskostnader

-1 937

-11 394

*Summa Övriga externa kostnader***-57 545****-65 387**

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Revisionsarvode

-1 800

0

Övriga arvoden

-46 600

-45 133

Sociala avgifter

-12 230

-11 481

*Summa Personalkostnader***-60 630****-56 614**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	729	1 724
	Ränteintäkter HSB bunden placering	30 188	2 293
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	10 567	550
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	41 484	4 567
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-315 246	-264 924
	Övriga räntekostnader	-1 053	-1 037
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-316 299	-265 961
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	73 349 000	73 349 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 101 000	16 101 000
	Årets investeringar	74 188	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	89 524 188	89 450 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 254 923	-6 486 387
	Årets avskrivningar	-773 482	-768 536
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 028 404	-7 254 923
	<i>Utgående redovisat värde</i>	81 495 783	82 195 077
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 729 000	1 729 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 800 000	13 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	61 529 000	61 529 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	25 000 000	25 000 000

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 177 300

1 803 021

Övriga fordringar

45 156

1 418

Summa Övriga fordringar

1 222 456

1 804 439

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

11 279

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

32 310

71 437

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

43 589

71 437

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

1 800 000

1 200 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

1 800 000

1 200 000

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank

360 761

781 506

Summa Kassa och bank

360 761

781 506

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,78%	2026-06-30	5 770 000	52 000
Swedbank	4,84%	2024-09-25	6 995 516	60 000
Swedbank	0,81%	2025-09-25	9 255 541	60 000
			22 021 057	172 000

Långfristig del

14 913 541

Nästa års amortering av långfristig skuld

112 000

Lån som ska konverteras inom ett år

6 995 516

Kortfristig del

7 107 516

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

172 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

688 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,08%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,78%	2026-06-30	5 770 000	52 000
Swedbank	4,84%	2024-09-25	6 995 516	60 000
Swedbank	0,81%	2025-09-25	9 255 541	60 000
			22 021 057	172 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	112 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 995 516
Kortfristig del	7 107 516

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	16 000	15 000
Övriga kortfristiga skulder	19 955	2 339
<i>Summa Övriga skulder</i>	35 955	17 339

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	195 129	193 735
Upplupna räntekostnader	104 288	52 908
Övriga upplupna kostnader	71 289	134 112
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	370 706	380 755

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 Lilla Torget i Bolinder Strand, org.nr. 769617-7067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lilla Torget i Bolinder Strand 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. 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Lilla Torget i Bolinder Strand 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

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Katja Jokinen
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Lilla Torget i Bolinder Strand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA MARIA TYRSING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 20:14:17



HANS-JOACHIM GRÄBE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 11:42:40



DENNIS LINDROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 11:54:39



EVA ULRICA NORDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 09:00:55



MARI-CHRISTINE WENNGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 20:10:33



PETRA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 13:28:59



MATTIAS HALIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 19:14:26



KATJA JOKINEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 23:43:58



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 16:37:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Lilla Torget i Bolinder Strand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KATJA JOKINEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 23:45:49



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 16:38:13



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.