



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tilia, Bromma

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning om negativt resultat	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2012-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-13 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västergarn 3	2013	Stockholm

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 4 285 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Peter Löfvendal	Ordförande
Ann-Christine Hallgren	Sekreterare
David Barsaum	Fastighetsansvarig
Filip Wendel	Nycklar & parkering
Hans Fondelius	Kassör
Annika Lagerstedt Johansson	Suppleant

Valberedning

Torbjörn Milde
Erika Nordenberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Joakim Häll Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-23. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Uteplats trätrall och räcke, tvätt/oljning
Energideklaration
- 2022** ● Portar, renskrapning, slipning och lackning
- 2021** ● P-platser, linjemarkering
- 2020** ● Avloppsstammar, spolning
Rensning ventkanaler, FX-system
OVK-besiktning, FX-system
- 2019** ● Uteplats trätrall och räcke, tvätt/oljning

Planerade underhåll

- 2028** ● Måla träpanel (träfasad)
- 2027** ● Uteplats, räcke och trätrall, tvätt och oljning
- 2026** ● Måla linjer p-platser
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
Rensa avloppskanaler
- 2025** ● Måla trapphus
Spola avloppsstammar/avloppsrör
- 2024** ● Måla cykelförråd
Måla dörr till cykelförråd

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Städning trapphus	Städgladen AB
Snöröjning och sandning	Hagslätts Markservice AB

Fastighetsanslutning TV, Bredband, Telefoni	Ownit Broadband AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Mättjänster för el och vatten	Infometric AB
Teleabonnemang för porttelefon	Telavox AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Skötsel av mark och grönytor	Två Smålänningar AB
Elnät	Ellevio AB
Elleverans	Switch Nordic Green AB (Nordic Green Energy)
Serviceavtal hissar	Kone AB
Tjänster för parkeringsövervakning	Parkeringsservice Svenska AB
Brandskydd och skyddsutrustning	Presto Brandsäkerhet AB
Hjärtstartare	Medigo AB
IT-tjänster	Zelly AB
Internetdomän	Loopia AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Västergarns Samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningarna Fröjel GA:1, GA:2 och GA:4, samt Martebo GA:2. Brf Tiliast fastighet Västergarn 3 deltar i två av gemensamhetsanläggningarna, dels Fröjel GA:1 med en andel på 10,2 procent och dels Martebo GA:2 med en andel på 27,7 procent.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har budgeterat ett överskott i resultaträkningen för 2024 om 177 000 kr.

Efter uppdatering av underhållsplanen och i avvaktan på beslut om nya redovisningsprinciper har styrelsen beslutat att reservering till yttre fond för underhåll för 2023 ska göra enligt stadgarna med 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Inför 2024 beslutade styrelsen att från och med 2024-01-01 höja årsavgiften med 10%, samt från och med 2024-02-01 höja månadsavgiften för p-plats till 450 kr.

Efter konkurrensutsättning under hösten 2023 beslutade styrelsen att lösa lån i SEB med förnyelsedatum 28 december 2023 genom att uppta nytt lån i Handelsbanken, samt låta befintligt lån i Handelsbanken med förnyelsedatum 30 december 2023 ligga kvar i Handelsbanken. I samband med omläggningen av lånen gjorde föreningen extra amorteringar med totalt 537 840 kr.

Styrelsen följer utvecklingen och kan komma att höja årsavgifterna ytterligare framöver om så behövs.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10,00%.

Förändringar i avtal

Under 2023 upphandlade styrelsen en ny leverantör, Hagslätts Markservice AB, för snöröjning och sandning, samt ny leverantör, DB Tak och Entreprenad AB, för is- och snöröjning av yttertak.

Övriga uppgifter

I början av 2023 levererade Medigo AB 3 st hjärtstartare och övervakningsskåp, vilka monterades i våra trapphus och togs i drift.

Föreningens projekt för värmeförsörjning avbröts i början av 2023, på grund av bristande lönsamhet i de olika alternativ för bergvärme som utretts.

I maj 2023 beviljades föreningen bygglov för inrättande av fyra nya p-platser, avsedda som laddplatser. Föreningsstämman godkände därefter ändrad markanvändning enligt bygglovet. Under rådande ekonomiska förhållanden har styrelsen beslutat att bordlägga genomförandet för att under 2024 se över genomförbarheten på nytt.

Efter upphandling genomfördes föreningens solcellsprojekt, som avslutades vid årsskiftet 2023/2024 efter godkänd slutbesiktning och driftsättning.

Styrelsen beslutade att tidigarelägga förnyelsen av föreningens energideklaration till 2023.

En större uppdatering av underhållsplanen gjordes under hösten av SBC med anledning av installationen av solcellssystem. Samtidigt ändrades perioden för underhållsplanen från 30 till 50 år.

Under hösten 2023 bytte föreningen till skåp med dubbla återvinningskärl för matavfall, vilket möjliggör ekonomiskt mer fördelaktigare tömning med två veckors intervall.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 976 363	3 626 225	3 598 501	3 501 447
Resultat efter fin. poster	-153 615	348 547	312 561	249 563
Soliditet (%)	78	78	78	77
Yttre fond	1 725 730	1 353 730	1 062 582	979 582
Taxeringsvärde	124 000 000	124 000 000	92 000 000	92 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	860	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 775	9 022	9 139	9 257
Skuldsättning per kvm	8 775	9 022	9 139	9 257
Sparande per kvm	253	356	350	369
Elkostnad per kvm totalyta, kr	85	83	79	53
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	65	59	65	47
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	20	20	16
Energikostnad per kvm	176	163	163	117
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,82	0,75	-	-
Räntekänslighet	10,21	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 265 493 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning om negativt resultat

Föreningens negativa resultat 2023 beror främst på flera kostnader av engångskaraktär som inte kunde förutses vid årets början, uppgående till ca 190 000 kr. Det inkluderar kostnadsföring av arbeten 2022 och 2023 i det avbrutna projektet om värmeförsörjning, utbyte av matavfallsskåp till större, samt uppgraderingar till 4G av utrustning för datakommunikation i hissar och IMD-system. Föreningen har även under året amorterat 940 880 kr, genomfört underhåll för 64 000 kr, samt gjort avskrivningar med 1 172 400 kr. För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden kommer extra amortering på lån fortsatt att göras, konkurrensutsättning som huvudregel vid avtalsförnyelse och inköp fortsatt att gälla, samt beredskap för avgiftshöjning bibehållas för att kunna möta framtida prisökningar.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	102 343 028	-	-	102 343 028
Upplåtelseavgifter	34 196 972	-	-	34 196 972
Fond, yttre underhåll	1 353 730	-	372 000	1 725 730
Balanserat resultat	317 156	348 547	-372 000	293 702
Årets resultat	348 547	-348 547	-153 615	-153 615
Eget kapital	138 559 433	0	-153 615	138 405 818

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	665 703
Årets resultat	-153 615
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-372 000
Totalt	140 088

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	64 000
Balanseras i ny räkning	204 088

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 976 363	3 626 225
Övriga rörelseintäkter	3	1 200	1 600
Summa rörelseintäkter		3 977 563	3 627 825
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 855 399	-1 518 451
Övriga externa kostnader	9	-293 329	-177 558
Personalkostnader	10	-137 988	-122 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 172 400	-1 172 400
Summa rörelsekostnader		-3 459 116	-2 991 261
RÖRELSERESULTAT		518 447	636 564
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 846	4 497
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-689 908	-292 515
Summa finansiella poster		-672 062	-288 018
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-153 615	348 547
ÅRETS RESULTAT		-153 615	348 547

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	173 188 400	174 360 800
Pågående projekt		2 082 836	171 703
Summa materiella anläggningstillgångar		175 271 236	174 532 503
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		175 271 236	174 532 503
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 749	14 587
Övriga fordringar	14	1 403 722	3 076 459
Summa kortfristiga fordringar		1 428 471	3 091 046
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 428 471	3 091 046
SUMMA TILLGÅNGAR		176 699 707	177 623 549

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 540 000	136 540 000
Fond för yttre underhåll		1 725 730	1 353 730
Summa bundet eget kapital		138 265 730	137 893 730
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		293 702	317 156
Årets resultat		-153 615	348 547
Summa fritt eget kapital		140 087	665 702
SUMMA EGET KAPITAL		138 405 817	138 559 432
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	25 000 000	11 500 000
Summa långfristiga skulder		25 000 000	11 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 600 000	27 040 880
Leverantörsskulder		289 533	120 220
Övriga kortfristiga skulder		64 815	55 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	339 542	347 459
Summa kortfristiga skulder		13 293 890	27 564 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		176 699 707	177 623 549

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	518 447	636 564
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 172 400	1 172 400
	1 690 847	1 808 964
Erhållen ränta	20 213	4 497
Erlagd ränta	-693 412	-290 286
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 017 648	1 523 176
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 023	-32 457
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	171 790	28 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 143 415	1 519 642
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 911 133	-171 703
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 911 133	-171 703
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	27 854 240	0
Amortering av lån	-28 795 120	-503 040
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-940 880	-503 040
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 708 598	844 899
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 941 767	2 096 868
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 233 169	2 941 767

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tilia, Bromma har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för fjärrvärme och fastighetens allmänna el- och vattenförbrukning. Förbrukning av el och varmvatten i bostadslägenheter ingår inte i avgiften, utan debiteras medlemmarna efter individuell mätning.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 435 240	3 122 852
Hysesintäkter garage	1 600	0
Hysesintäkter p-plats	259 200	256 000
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-400
Varmvatten	0	58 743
Varmvatten, moms	78 284	4 775
El, moms	189 013	179 460
Pantsättningsavgift	4 970	4 830
Överlåtelseavgift	3 676	0
Andrahandsuthyrning	4 380	0
Öres- och kronutjämning	-0	-35
Summa	3 976 363	3 626 225

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	1 200	1 600
Summa	1 200	1 600

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	25 912	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	88 656	85 000
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	30 850	5 500
Städning enligt avtal	75 303	73 500
Hissbesiktning	4 450	4 248
Brandskydd	7 288	6 934
Gårdkostnader	0	2 874
Gemensamma utrymmen	0	4 490
Sophantering	35 153	0
Garage/parkering	1 525	0
Snöröjning/sandning	88 396	90 036
Serviceavtal	70 482	32 605
Mattvätt/Hyrmattor	10 264	8 979
Förbrukningsmaterial	21 840	20 913
Summa	460 118	335 079

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 092	60 913
Dörrar och lås/porttele	27 765	22 352
VVS	14 701	40 248
Värmeanläggning/undercentral	10 036	0
Elinstallationer	5 261	0
Hissar	83 344	0
Mark/gård/utemiljö	7 863	0
Summa	150 063	123 513

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Gemensamma utrymmen	16 500	0
Balkonger/altaner	47 500	0
Summa	64 000	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	364 300	355 552
Uppvärmning	277 037	253 679
Vatten	111 486	87 435
Sophämtning/renhållning	52 335	47 951
Grovsopor	16 692	14 477
Summa	821 850	759 094

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	38 886	33 816
Bredband	134 691	140 886
Samfällighetsavgifter	185 791	126 063
Summa	359 368	300 765

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	725
Tele- och datakommunikation	21 000	10 632
Inkassokostnader	1 547	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 886	25 125
Föreningskostnader	5 897	2 715
Förvaltningsarvode enl avtal	93 626	116 172
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	5 516	0
Administration	4 633	11 398
Konsultkostnader	129 238	4 481
Bostadsrätterna Sverige	6 310	6 310
Summa	293 329	177 558

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Arbetsgivaravgifter	32 988	26 252
Summa	137 988	122 852

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Ränteintäkter skattekonto	-2 367	0
Räntekostnader fastighetslån	692 275	292 515
Summa	689 908	292 515

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	183 740 000	183 740 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	183 740 000	183 740 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 379 200	-8 206 800
Årets avskrivning	-1 172 400	-1 172 400
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 551 600	-9 379 200
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	173 188 400	174 360 800
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>66 500 000</i>	<i>66 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
Summa	124 000 000	124 000 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	171 703	0
Anskaffningar under året	1 911 133	171 703
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	2 082 836	171 703

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	137 059	116 941
Momsavräkning	33 494	17 751
Klientmedel	0	2 937 389
Transaktionskonto	411 945	0
Borgo räntekonto	821 224	4 378
Summa	1 403 722	3 076 459

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek	2026-12-30	3,17 %	13 500 000	14 090 880
Stadshypotek	2024-12-30	0,52 %	11 600 000	11 600 000
Stadshypotek	2025-12-30	3,38 %	12 500 000	12 850 000
Summa			37 600 000	38 540 880
Varav kortfristig del			12 600 000	27 040 880

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 600 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	2 378	3 515
Förutbet hyror/avgifter	337 164	343 944
Summa	339 542	347 459

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	47 000 000	47 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens elavtal med fast pris löper ut den 31 mars 2024. Det tecknades under andra marknadsmässiga förhållanden än de som råder idag. Samtidigt har föreningen idag egen produktion av solceller som till viss del kommer påverka behovet av köpt el. Föreningen kommer dock att fortsätta ha behov att till största del täcka sitt elbehov genom att köpa el. Styrelsen följer elmarknaden noga under våren 2024 och avser konkurransutsätta vårt elavtal genom upphandling. Utfallet är dock osäkert och kan fortfarande innebära högre elkostnader per år totalt sett, även om vår investering i solceller minskar effekten av ett högre prisläge.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Ann-Christine Hallgren
Sekreterare

David Barsaum
Fastighetsansvarig

Filip Wendel
Nycklar & parkering

Hans Fondelius
Kassör

Peter Löfvendal
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision i Sverige AB
Joakim Häll
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.04.2024 07:59

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 27.03.2024 10:15

DOCUMENT ID:

rJ-DRmv-yA

ENVELOPE ID:

rkZUCXvbKc-rJ-DRmv-yA

DOCUMENT NAME:

Brf Tilia, Bromma, 769625-1987 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANN-CHRISTINE HALLGREN ako31@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2024 11:02 27.03.2024 11:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/03/04) IP: 37.247.27.206
2. Hans Göran Fondelius hans.fondelius@telia.com	 Signed Authenticated	27.03.2024 18:20 27.03.2024 18:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/05/11) IP: 37.247.27.216
3. DAVID BARSAUM davids88@hotmail.se	 Signed Authenticated	27.03.2024 18:33 27.03.2024 18:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/01/28) IP: 94.234.96.206
4. FILIP WENDEL filipwendel96@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2024 19:22 27.03.2024 18:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/10/03) IP: 37.247.27.204
5. Peter Löfvendal peter.lofvendahl@outlook.com	 Signed Authenticated	28.03.2024 20:38 28.03.2024 20:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/08/13) IP: 95.193.130.137
6. Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	 Signed Authenticated	05.04.2024 07:59 02.04.2024 20:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 4.245.118.122

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Tilia, Bromma, org.nr. 769625-1987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tilia, Bromma för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Tilia, Bromma för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.04.2024 08:00

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 27.03.2024 10:15

DOCUMENT ID:

SyPC7wZk0

ENVELOPE ID:

ryelR7w-kC-SyPC7wZk0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Tilia.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Häll	 Signed	05.04.2024 08:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22)
joakim.hall@borevision.se	Authenticated	05.04.2024 07:46	Low	IP: 4.245.118.122

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed