



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lillnäset 1

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LILLNÄSET 1	2002	LIDINGÖ

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1956

Föreningen har 2 hyreslägenheter, en trea och en tvåa på totalt 137 kvm och 47 bostadsrätter om totalt 3 185 kvm och 5 lokaler om totalt 107 kvm. Byggnadernas totalyta är 3443 kvm. Lägenhetsfördelningen är 27 st 2 rok och 22 st 3 rok.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager 4:an	25 kvm	Tillsvidare
Lager 4:an	9 kvm	Tillsv. uppsägningstid 1mån.
Cykelförvaring 4:an	8 kvm	Tillsv. uppsägningstid 1 mån
Föreningens verkstad 2:an	25 kvm	Egen verksamhet
Förråd	40 kvm	Tillsv. uppsägningstid 1 mån.

Styrelsens sammansättning

Björn Smedberg	Ordförande
Jonas Melander	Styrelseledamot
Mattias Danielsson Lindqvist	Styrelseledamot
René Östberg	Styrelseledamot
Thomas Nordström	Styrelseledamot
Fredrik Wiltander	Suppleant
Rut Ulla Lundqvist	Suppleant
Lars Bertil Agö	Suppleant

Valberedning

Camilla Wirén, sammankallande
Martin Almen Ringö
Joakim Ekström

Firmateckning

Firman tecknades av styrelse, två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Utförda historiska underhåll

- 1984** ● Omläggning av tak
- 1992** ● Renovering av balkonger
- 2003** ● Ombyggnad värmecentraler - Byte av varmvattenväxlare, styrventiler och värmebärarpumpar
Målning fönster - Utvändigt och mellan fönstren
Ombyggnad av hissar
- 2004** ● Lagning av sprickor på hängande balkonger samt nytt ytlager - Ytterligare ett ytlager
Målning av takfotsplåtar
Byte elarmatur i trapphus - Ny armatur och nya jordade ledningar
Högtrycksspolning av köksstammar
- 2005** ● Ombyggnad av fjärrvärmecentralen - En fjärrvärmecentral i varje byggnad. Avtal med 2 st

- undermät punkter, som sammanställs till en leveranspunkt.
- 2006** ● Ventilation i soprum - Installerat ventilationssystem
Byte av entréportar och källardörrar
- 2008** ● Ny vindsbelysning - Ny armatur och nya ledningar
- 2009** ● Nya namn - och anslagstavlor
- 2010** ● Byte av elstigare - 3-fas. Automatsäkringar.
Ny belysning i trapphus, källare, garage samt ny utomhusbelysning - De nya lamporna är rörelsestyrda i trapphus, soprum och barnvagnsrum. I källargångarna styrs lamporna av timer. Den nya utomhusbelysningen går på skymningsrelä.
Stambyte - Fullständiga badrumsrenoveringar. Köks- och toalettstam har slagits samman till en.
- 2011** ● Byte av låssystem - Alla lås har bytts och systemet har delvis reviderats. Låssystemets säkerhetssystem har en livslängd på 10 år.
Målning av undercentral, elcentral, städutrymmen och cykelrum i 4:an
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll - OVK görs vart 6:e år
- 2012** ● Byte av vattenmätare - 5-års intervaller
Byte av tvättstuguutrustning - Hela maskinparken har bytts ut i båda tvättstugorna
Målning del av fönster - Underhåll i nederkant utvändigt
- 2013** ● Målning entrépartier - Inomhus
Målning takfotsplåt - Inkl komplettering/justering trasiga tegelpannor
Målning garageportar
Renovering trappor utomhus - Källartrappa 4:an
Reparation rökluckor
Målning Garage - Vägg och tak invändigt
- 2014** ● Nya rökluckor - Uppgradering till nya rökluckor
Golv trapphus - Underhåll & behandling
Armaturer entré - Uppgradering
Hussocklar - Renovering & målning
Värmekablar stuprör - Frostskydd
Nödtelefon hissar - Ny nödtelefoni
- 2015** ● Uppgradering värmesystem - Byte av radiatorventiler och termostat. Samt injusterings.
Besiktning balkonger - Säkerhetsbesiktning
Byte av fläktssystem - Byte av ventilationssystem inklusive kalibrering. OVK.
Nya golv källarplan - Nytt golv
Renovering ytskikt källare - Målning väggar/dörrar
Stamspolning - Stamspolning
- 2016** ● Sopstation - Sopsortering. Hush.sopor och matavfall
Byte till säkerhetsdörrar

- 2017** ● Stensättning utanför 2ans entre - Kullersten
Asfaltering av gården och garageplan - samtliga asfalterade ytor
- 2018** ● Byte av frostsakat fasadtegel - 4:ans vägg mot öster
Byte av kodlås till entrédörrarna
- 2018-2019** ● Utbyte samtliga fönster och balkongdörrar från 2glas till 3glas
- 2020** ● Utökad antal sopskåp - Sopsortering för tidningar
Installation av 6 st motorvärmare
Stamspolning
Byte och slipning av marmorgolv - Gäller entre´planen
- 2021** ● Fiberkabel för data och tv - Ownit
Målning av garagedörrar och byte av plåt
Rensning av vent.kanaler
- 2022** ● Renovering och modernisering av föreningens hissar
- 2023** ● Tak besiktning

Planerade underhåll

- 2024** ● Besiktning av tvättstugorna

Avtal med leverantörer

	Caverion
Banken	SHB
Brand	Täby Brandskydds Teknik
Brand	Presto
Ek förvaltare	SBC
El /Ellevio	Fortum
Elnät	Ellevio
Fel i fastigheten	Dygnet Runt Service
Fiberkabel	Telia
Fjärrvärme	Sthlm Exergi AB
Hissarna	ITK
Plast, grovpapper, tidningar	IL Recycling
Snö	Habitek
Trappastädning	Optimal Tvättstädning
Tv-internet/bredband	Ownit
Tvättstuga	Entema
Vatten	Lidingö Stad

Övrig verksamhetsinformation

Uppdaterat hisskorgarna, besiktat taken utan anmärkning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgift med 10%

Amortering av lån Handelsbanken 4.045.000kr

Föreningen upplät en hyresrätt till bostadsrätt under 2023.

Lägenheten, en trea på 80m², såldes för 4,2 mkr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 338 256	2 166 834	2 151 958	2 148 595
Resultat efter fin. poster	-664 740	-690 427	-122 878	-43 486
Soliditet (%)	91	82	84	84
Yttre fond	1 483 961	1 408 436	1 332 911	986 462
Taxeringsvärde	79 384 000	79 384 000	63 441 000	63 441 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	655	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 083	2 414	2 192	2 211
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 002	2 177	2 025	2 043
Sparande per kvm totalyta, kr	107	74	124	198
Elkostnad per kvm totalyta, kr	57	30	22	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	149	189	167	151
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	31	30	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	234	249	220	198
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,12	2,34	-	-
Räntekänslighet (%)	1,65	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är resultatpåverkande. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 534 000 kr. Föreningen har en mycket låg belåning på 3 450 000 samt en kassa på 1 750 000 kr. Det finns utrymme att amortera ner skulderna ytterligare. Det finns dessutom 2 hyresrätter kvar.

Vidare har föreningen under de senaste 15 åren tagit mycket stora underhållskostnader för fastigheten. Föreningen höjde avgiften med 10% i januari 2023. Sparandet per m2 är 107 kr för 2023, vilket givet omständigheterna i övrigt är tillräckligt.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	31 067 609	-	812 669	31 880 278
Upplåtelseavgifter	13 559 211	-	3 387 331	16 946 542
Fond, yttre underhåll	1 408 436	-	75 525	1 483 961
Balanserat resultat	-7 649 312	-690 427	-75 525	-8 415 264
Årets resultat	-690 427	690 427	-664 740	-664 740
Eget kapital	37 695 517	0	3 535 260	41 230 777

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 339 739
Årets resultat	-664 740
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 525
Totalt	-9 080 004

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	
Balanseras i ny räkning	-9 157 688

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	2 338 256	2 166 834
Övriga rörelseintäkter	3	3 480	5 700
Summa rörelseintäkter		2 341 736	2 172 534
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 484 040	-1 370 280
Övriga externa kostnader	8	-227 852	-242 442
Personalkostnader	9	-159 040	-143 522
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 034 779	-943 792
Summa rörelsekostnader		-2 905 712	-2 700 036
RÖRELSERESULTAT		-563 976	-527 502
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 483	4 560
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-116 248	-167 484
Summa finansiella poster		-100 765	-162 924
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-664 740	-690 427
ÅRETS RESULTAT		-664 740	-690 427

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	43 410 415	44 445 194
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 410 415	44 445 194
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 413 915	44 448 694
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 133	14 547
Övriga fordringar	14	1 759 818	1 228 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	44 596	60 764
Summa kortfristiga fordringar		1 807 547	1 304 204
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 807 547	1 304 204
SUMMA TILLGÅNGAR		45 221 462	45 752 898

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 826 820	44 626 820
Fond för yttre underhåll		1 483 961	1 408 436
Summa bundet eget kapital		50 310 781	46 035 256
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 415 264	-7 649 312
Årets resultat		-664 740	-690 427
Summa ansamlad förlust		-9 080 004	-8 339 739
SUMMA EGET KAPITAL		41 230 777	37 695 517
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	2 750 000
Summa långfristiga skulder		0	2 750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	3 450 000	4 745 000
Leverantörsskulder		124 256	106 291
Övriga kortfristiga skulder		18 347	16 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	398 082	439 577
Summa kortfristiga skulder		3 990 685	5 307 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 221 462	45 752 898

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-563 976	-527 502
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 034 779	943 792
	470 804	416 289
Erhållen ränta	15 483	4 560
Erlagd ränta	-113 541	-161 522
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	372 746	259 327
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	30 800	-71 610
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-24 403	242 981
Kassaflöde från den löpande verksamheten	379 143	430 698
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 408 002
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 408 002
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 200 000	0
Upptagna lån	0	3 250 000
Amortering av lån	-4 045 000	-2 560 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	155 000	690 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	534 143	-287 303
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 223 205	1 510 508
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 757 348	1 223 205

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lillnäset 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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	2,06 - 10 %
---------	-------------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	2 087 599	1 861 563
Hysesintäkter bostäder	132 282	200 229
Hysesintäkter garage	31 000	30 000
Hysesintäkter p-plats	37 700	36 600
Hysesintäkter förråd	20 256	19 650
Påminnelseavgift	180	0
Pantsättningsavgift	4 725	7 004
Överlåtelseavgift	7 878	0
Andrahandsuthyrning	16 636	11 740
Öres- och kronutjämning	0	48
Summa	2 338 256	2 166 834

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	3 480	5 700
Summa	3 480	5 700

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	27 850	0
Larm och bevakning	390	0
Städning enligt avtal	54 801	54 932
Hissbesiktning	4 090	3 856
Brandskydd	0	2 962
Gårdkostnader	498	5 015
Gemensamma utrymmen	0	3 328
Snöröjning/sandning	96 411	56 634
Serviceavtal	5 929	10 060
Mattvätt/Hyrmattor	0	2 316
Fordon	0	228
Förbrukningsmaterial	8 212	11 590
Summa	198 181	150 921

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	681	0
Tvättstuga	37 947	7 099
Sophantering/återvinning	0	1 494
Dörrar och lås/porttele	11 021	1 475
Övriga gemensamma utrymmen	474	0
VVS	1 188	22 261
Elinstallationer	271	0
Hissar	25 507	5 500
Fönster	0	4 875
Summa	77 089	42 704

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	197 230	102 847
Uppvärmning	511 760	651 005
Vatten	95 456	105 104
Sophämtning/renhållning	60 329	81 290
Grovsopor	14 399	0
Summa	879 174	940 246

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	71 189	43 145
Kabel-TV	37 448	25 470
Bredband	139 258	89 523
Fastighetsskatt	81 701	78 271
Summa	329 596	236 409

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	3 750
Tele- och datakommunikation	-4 453	18 121
Juridiska åtgärder	0	7 375
Inkassokostnader	513	511
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Revisionsarvoden extern revisor	19 000	31 188
Styrelseomkostnader	758	14 771
Fritids och trivselkostnader	4 857	3 672
Föreningskostnader	17 984	17 305
Förvaltningsarvode enl avtal	94 874	92 212
Överlåtelsekostnad	6 302	0
Pantsättningskostnad	6 566	0
Korttidsinventarier	4 396	0
Administration	17 776	16 308
Konsultkostnader	51 653	29 542
Tidningar och facklitteratur	1 537	1 537
Bostadsrätterna Sverige	6 090	6 090
Summa	227 852	242 442

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	121 000	116 000
Löner till kollektivanst	6 000	0
Arbetsgivaravgifter	32 040	27 522
Summa	159 040	143 522

Anställda under året

Föreningen har haft 1 anställd.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	116 248	167 484
Summa	116 248	167 484

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 733 467	50 093 940
Årets inköp	0	1 639 528
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 733 467	51 733 467
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 288 273	-6 344 481
Årets avskrivning	-1 034 779	-943 792
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 323 052	-7 288 273
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 410 415	44 445 194
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 660 158</i>	<i>14 660 158</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 255 000	38 255 000
Taxeringsvärde mark	41 129 000	41 129 000
Summa	79 384 000	79 384 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 038	11 038
Utgående anskaffningsvärde	11 038	11 038
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 038	-11 038
Utgående avskrivning	-11 038	-11 038
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 320	2 108
Skattefordringar	150	3 580
Klientmedel	0	1 218 694
Transaktionskonto	692 076	0
Borgo räntekonto	1 065 271	4 512
Summa	1 759 818	1 228 893

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	29 841
Förutbet försäkr premier	24 810	21 573
Förutbet kabel-TV	9 839	9 350
Förutbet bredband	9 947	0
Summa	44 596	60 764

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-09-01	3,22 %	2 750 000	4 745 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,80 %	700 000	2 745 000
Summa			3 450 000	7 495 000
Varav kortfristig del			3 450 000	4 745 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 150 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	46 369	80 603
Uppl kostn el	11 217	9 402
Uppl kostnad Värme	93 045	90 603
Uppl kostnad Extern revisor	17 500	16 000
Uppl kostn räntor	10 086	7 379
Uppl kostn vatten	23 631	11 490
Uppl kostnad Sophämtning	0	16 201
Förutbet hyror/avgifter	196 234	207 899
Summa	398 082	439 577

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

19 834 000

2022-12-31

19 834 000

Underskrifter

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

Lidingö

Björn Smedberg
Ordförande

Jonas Melander
Styrelseledamot

Mattias Danielsson Lindqvist
Styrelseledamot

René Östberg
Styrelseledamot

Thomas Nordström
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2024 10:32

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.04.2024 11:10

DOCUMENT ID:

B11i4NWxC

ENVELOPE ID:

SJgC5N4WxA-B11i4NWxC

DOCUMENT NAME:

Brf Lillnåset 1, 769606-1642 - Årsredovisning 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN SMEDBERG bjornsmedberg1965@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 11:14 08.04.2024 11:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/09/11) IP: 84.218.7.204
2. Thomas Nordström thomas840227@hotmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 13:23 08.04.2024 13:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/02/27) IP: 84.216.128.90
3. RENÉ ÖSTBERG rene.ostberg@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 16:23 08.04.2024 16:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/12/15) IP: 83.191.97.172
4. Jonas Melander contact.jonas.melander@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 10:35 09.04.2024 10:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/01/04) IP: 194.103.224.14
5. MATTIAS DANIELSSON LINDQVIST citralover@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 09:45 11.04.2024 09:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/12/26) IP: 95.194.205.71
6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	11.04.2024 10:32 11.04.2024 10:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.70.58.195

* 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 Bostadsrättsföreningen
Lillnäset 1, org.nr 769606-1642.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Lillnäset 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Lillnäset 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2024 10:33

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.04.2024 11:10

DOCUMENT ID:

BJWyiEVbg0

ENVELOPE ID:

rkRqVN-xC-BJWyiEVbg0

DOCUMENT NAME:

RB BRF Lillna?set 1 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	 Signed	11.04.2024 10:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25)
info@toressonrevision.se	Authenticated	11.04.2024 10:33	Low	IP: 2.70.58.195

* 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