



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Lillgården

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Medlemmar i HSB:s Bostadsrättsförening **LILLGÅRDEN** kallas härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: 8e juni kl. 18.30

Plats: I samlingslokalen, Lillgårdsvägen 15 (nedgång från gaveln mot lekparken).

Föreningen bjuder på kaffe och bulle från kl.18.00.

FÖRSLAG TILL DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
24. Föreningsstämmans avslutande

Varmt välkomna!

Styrelsen BRF Lillgården



Org Nr: 712400-0576

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungelsta

Org.nr: 712400-0576

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungelsta med säte i HANINGE org.nr. 712400-0576 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 bildades 1955. Fastigheten Tungelsta2:100 förvärvades 1958-01-01. Fastigheten Tungelsta 2:101 förvärvades 1958-01-01. Fastigheten Tungelsta 2:105 förvärvades 1958-01-01. Fastigheten Tungelsta 2:120 förvärvades 1958-01-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-19. Värdeår 1985.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tungelsta 2:100		1959
Tungelsta 2:101		1959
Tungelsta 2:105		1959
Tungelsta 2:120		1959

Totalt 4 objekt

Samtliga i Haninge kommun. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med hyresrätt)	133
22	förråd och mindre lokaler	258
122	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8026
85	garageplatser p-platser	0
Totalt 230 objekt		8417

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

07

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Eriksson	Ordförande	2017-06-22	
Elisabeth Hesedell	Ledamot	2018-06-24	2021-12-01
Jorge Quinonez	Ledamot	2019-06-14	
Cecilia Moberg	Ledamot	2021-06-13	
Pirjo Eriksson	Ledamot	2017-06-22	
Göran Karbin	Ledamot	2018-03-18	
Simon Borin	Ledamot	2019-06-14	
Marie Hillerby Johansson	Ledamot	2016-10-11	
Jenny Johansson	Ledamot	2019-06-14	2021-06-09
Sande Lazarov	Suppleant	2021-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Eriksson, Marie Hillerby Johansson, Pirjo Eriksson och suppleant Sande Lazarov.

Ledamot Elisabeth Hesedell valdes på stämman (2021-06-09) för två år men meddelade att hon avgår av personliga skäl (flyttat härifrån) december 2021. Här kommer ett fyllnadsval behöva göras, på stämman.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jorge Quinonez, Jan Eriksson, Göran Karbin, Marie Hillerby Johansson.

Teckning sker två i förening.

Revisorer har varit: Kent Andersson med Niklas Persson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Lars Forsberg (valberedningens ordförande) och Niklas Wallberg som ledamot.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09. Poströstningsstämma; Det noterades att 12 röstberättigade medlemmar har poströstat, varav en med fullmakt. Det noterades att 1 poströst var ogiltig.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-09-30.

07

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Vad vi gjort under 2021:

- Bytt entréportar och källarportar.
- Ändrat regler och avgifter gällande parkeringarna
- Rustat upp grusparkeringarna.
- Bytt parkeringsbevakningsföretag
- Tvättat balkongfronter och fasadplåtar
- Bytt ut gamla skyltar och kompletterat med nya
- Fällt träd som dött eller som utgjort fara
- Förbättrat takskyddet enligt nya regler
- Installerat en andra grillplats
- Tagit bort undermåliga lekattraktioner från lekparken

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Vad vi kommer att göra under 2022:

- Rusta upp lekplatsen med nya lekattraktioner
- Planera för att sätta upp elektriska informationsskyltar i trappuppgångarna
- Planera för att införa elektroniska bokningssystem till tvättstugorna
- Planera för att införa elektroniska bokningssystem till samlingslokalen och gästlägenheten.
- Arrangera en medlemskväll med grillning för att inviga nya grillplatserna (22a maj preliminärt)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 152 och under året har det tillkommit 17 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 149. 07

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	143	224	189	204	230
Skuldsättning, kr/kvm	2 082	2 156	2 231	2 305	2 380
Räntekänslighet, %	4	4	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	221	187	225	212	160
Driftskostnad, kr/kvm	630	536	569	551	519
Årsavgifter, kr/kvm	780	780	780	780	780
Totala intäkter, kr/kvm	796	786	785	784	791
Nettoomsättning, tkr	7 108	7 024	7 078	7 089	7 159
Resultat efter finansiella poster, tkr	-385	491	-151	-251	557
Soliditet, %	21	21	25	25	25

Sparande:

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

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

02

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	448 000	0	0	448 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 362 253	0	153 885	4 516 138
S:a bundet eget kapital, kr	4 810 253	0	153 885	4 964 138
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 096 765	0	336 984	2 433 749
Årets resultat, kr	490 869	0	-875 834	-384 965
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 587 634	0	-538 850	2 048 784
S:a eget kapital, kr	7 397 887	0	-384 965	7 012 922

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 742 000 kr samt ianspråktagande skett med 588 115 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	2 587 634
Årets resultat, kr	-384 965
Reservation till underhållsfond, kr	-742 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	588 115
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 048 784

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 048 784

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

02

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta**

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 108 138	7 024 394
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 288 168	-4 536 905
Övriga externa kostnader	Not 3	-139 949	-109 041
Planerat underhåll		-588 115	-428 660
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-280 888	-270 913
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 013 805	-985 679
Summa rörelsekostnader		-7 310 925	-6 331 198
Rörelseresultat		-202 787	693 196
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 240	12 806
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-194 418	-215 133
Summa finansiella poster		-182 177	-202 327
Årets resultat		-384 965	490 869

02

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta**

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	30 218 034	28 489 855
Inventarier och maskiner	Not 8	2 792	4 886
		<u>30 220 826</u>	<u>28 494 741</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 221 326</u>	<u>28 495 241</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 258	7 216
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 069 672	3 248 978
Placeringskonto HSB Stockholm		100 795	1 100 270
Övriga fordringar	Not 10	797	818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	314 193	294 933
		<u>1 487 715</u>	<u>4 652 215</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 13	23 370	45 956
Summa omsättningstillgångar		<u>3 511 085</u>	<u>6 698 171</u>
Summa tillgångar		<u>33 732 411</u>	<u>35 193 412</u>

02

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungelsta****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

448 000

448 000

Yttre underhållsfond

4 516 138

4 362 253

4 964 138

4 810 253

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 433 749

2 096 765

Årets resultat

-384 965

490 869

2 048 784

2 587 634

Summa eget kapital

7 012 923

7 397 887

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

15 111 460

6 667 309

Övriga långfristiga skulder

Not 15

7 154 804

7 391 773

22 266 264

14 059 082

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

2 564 996

11 642 143

Leverantörsskulder

272 803

572 169

Skatteskulder

21 022

20 644

Fond för inre underhåll

135 819

137 405

Övriga skulder

Not 17

33 749

31 045

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 424 835

1 333 036

4 453 224

13 736 442

Summa skulder

26 719 488

27 795 524

Summa eget kapital och skulder**33 732 411****35 193 412**

02

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta**

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-384 965	490 869
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 013 805	985 679
Kassaflöde från löpande verksamhet	628 840	1 476 548
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 281	-2 787
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-206 071	307 664
Kassaflöde från löpande verksamhet	408 488	1 781 425
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 739 890	-7 666 094
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 739 890	-7 666 094
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-632 996	-632 996
Ökning (+) /minskning (-) av skulder	-236 969	7 391 733
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-869 965	6 758 737
Årets kassaflöde	-3 201 367	874 068
Likvida medel vid årets början	6 395 203	5 521 095
Likvida medel vid årets slut	3 193 837	6 395 163

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *oz*



HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,95 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 13 906 028 kr.

02

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungelsta**

Noter	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 319 416	6 319 416
Individuell mätning el	358 120	365 308
Hyror	393 115	345 946
Övriga intäkter	90 298	45 128
Bruttoomsättning	7 160 949	7 075 798
Avgifts- och hyresbortfall	-47 526	-51 364
Hyresförluster	-5 285	-40
	7 108 138	7 024 394
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 117 160	948 687
Reparationer	832 716	588 454
El	555 850	618 669
Uppvärmning	1 087 956	846 808
Vatten	590 611	486 259
Sophämtning	220 098	185 681
Fastighetsförsäkring	110 355	106 112
Kabel-TV och bredband	96 519	94 349
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	196 762	194 773
Förvaltningsarvoden	440 030	429 106
Övriga driftkostnader	40 112	38 007
	5 288 168	4 536 905
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 979	13 700
Administrationskostnader	50 260	44 923
Extern revision	18 750	13 750
Konsultkostnader	31 813	0
Medlemsavgifter	36 147	36 668
	139 949	109 041
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	195 031	182 000
Revisionsarvode	7 500	7 500
Övriga arvoden	6 000	12 000
Sociala avgifter	61 938	59 164
Övriga personalkostnader	10 419	10 249
	280 888	270 913
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 042	1 221
Ränteintäkter HSB placeringskonto	525	1 102
Ränteintäkter HSB bunden placering	10 139	9 972
Övriga ränteintäkter	534	511
	12 240	12 806
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	193 095	213 983
Övriga räntekostnader	1 323	1 150
	194 418	215 133

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungelsta**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	53 117 493	45 451 399
Anskaffningsvärde mark	307 100	307 100
Årets investeringar	2 739 890	7 666 094
Årets utrangeringar	-1 100 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 064 483	53 424 593
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-24 934 738	-23 951 153
Årets avskrivningar	-1 011 711	-983 584
Årets försäljning/utrangeringar	1 100 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 846 449	-24 934 738
Utgående bokfört värde	30 218 034	28 489 855
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	983 000	983 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	19 000 000	19 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	977 000	977 000
Summa taxeringsvärde	81 960 000	81 960 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	292 646	292 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	292 646	292 646
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-287 760	-285 666
Årets avskrivningar	-2 094	-2 094
Utgående ackumulerade avskrivningar	-289 854	-287 760
Bokfört värde	2 792	4 886
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	797	818
	797	818
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	313 026	293 794
Upplupna intäkter	1 167	1 139
	314 193	294 933

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta**

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm		2 000 000	2 000 000		
		2 000 000	2 000 000		
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa		206	3 740		
Nordea plusgiro		23 164	42 216		
		23 370	45 956		
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	212106	0,90%	2023-09-30	5 513 914	200 000
Stadshypotek AB	301929	0,80%	2025-09-01	1 153 395	12 996
Stadshypotek AB	413411	1,16%	2026-10-30	9 077 147	420 000
Stadshypotek AB	91126	1,50%	2022-06-09	1 932 000	0
				17 676 456	632 996
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					14 511 476
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					15 111 460
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				37 060 000	37 060 000
Not 15 Övriga skulder					
Skuld Vattenfall InHouse				7 154 804	7 391 773
				7 154 804	7 391 773
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				2 564 996	11 642 143
				2 564 996	11 642 143
Not 17 Övriga skulder					
Momsskuld				1 642	0
Källskatt				31 057	29 995
Övriga kortfristiga skulder				1 050	1 050
				33 749	31 045
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				27 577	29 782
Förutbetalda hyror och avgifter				567 079	514 010
Övriga upplupna kostnader				830 179	789 244
				1 424 835	1 333 036

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

02



HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungelsta

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

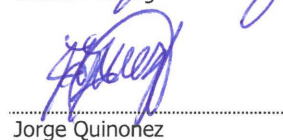
Tungelsta 9/5-2022
Stockholm, den

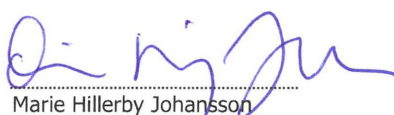
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av


Cecilia Moberg


Göran Karbin


Jan Eriksson


Jorge Quinonez


Marie Hillerby Johansson

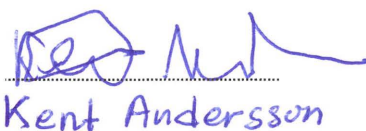

Pirjo Eriksson


Simon Borin

Vår revisionsberättelse har

2022-05-17

lämnats beträffande denna årsredovisning


Kent Andersson

Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lillgården i Tungalsta, org.nr. 712400-0576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lillgården i Tungalsta för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lillgården i Tungelsta för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed 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 den 17/05 2022

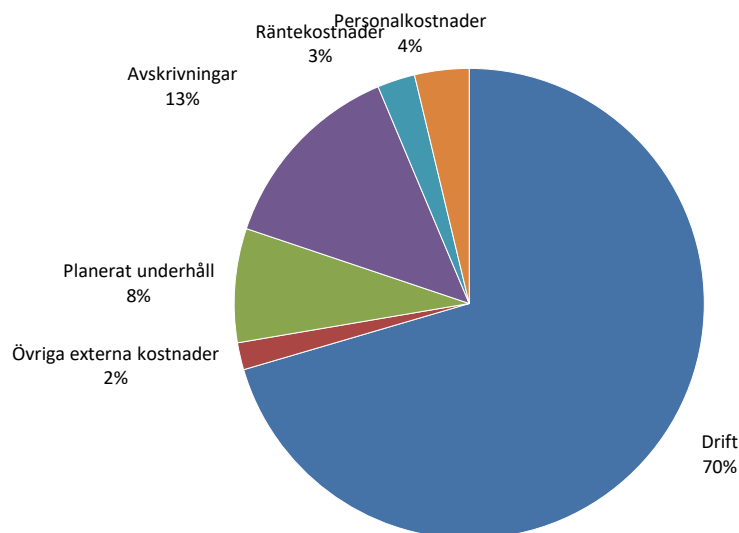
.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Kent Andersson
Av föreningen vald revisor

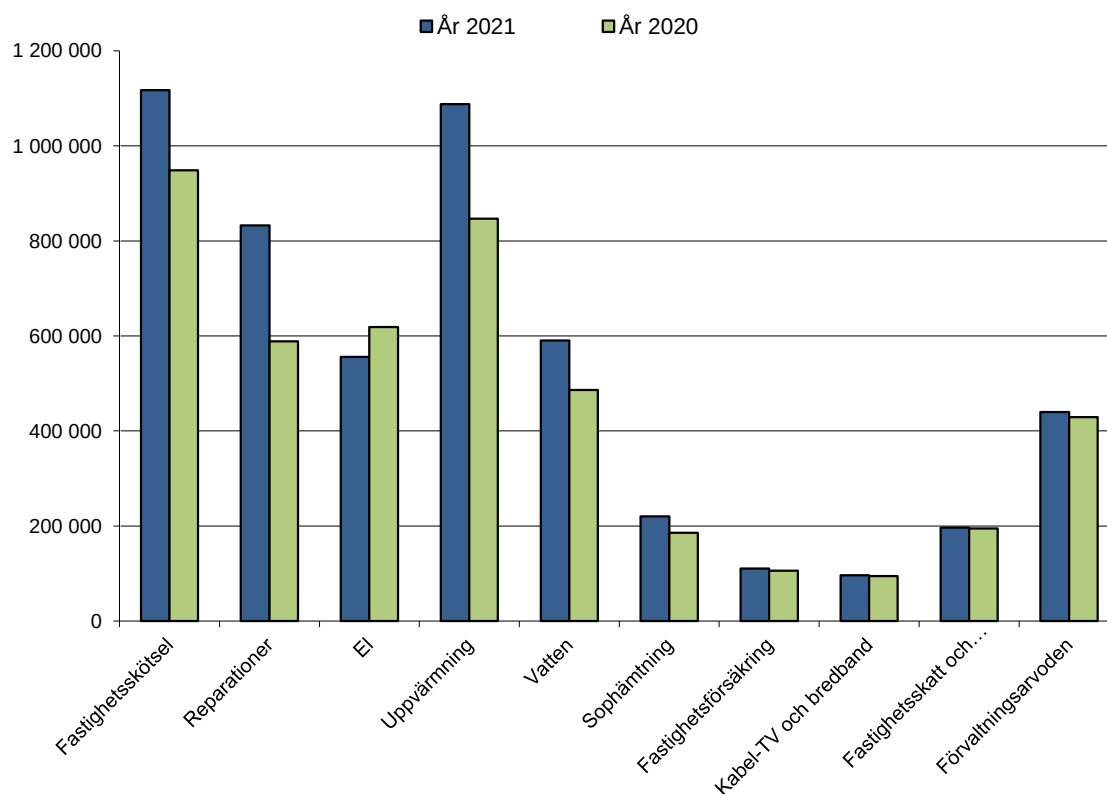


HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor