

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Lilleby Ås

Org nr: 769607-2466



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lilleby Ås får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 526 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 291 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Torslanda 175:4 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns fem friliggande huskroppar med vardera sex bostadsrättslägenheter i varje huskropp.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	5	
3 rum och kök	10	
4 rum och kök	10	88,2 kvm
4 rum och kök	5	99,3 kvm
Total tomtarea		8 417 m ²
Bostäder bostadsrätt		2 424 m ²
Total bostadsarea		2 424 m ²
Årets taxeringsvärde		53 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde		49 400 000 kr

Riksborgen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 47 tkr och planerat underhåll för 943 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan uppdaterades i september 2021 och visar på ett underhållsbehov på 798 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning och tvätt av fasader.	942 685 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av förråd och carportar	2023	600 000 kr
Takpannor, läkt + övrigt bygg	2023-2027	2 350 000 kr



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Åberg	Ordförande	2024
Robert Frisk	Sekreterare	2024
Annelie Khatami	Kassör	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Larsson	Suppleant	2023
Ina Frode	Suppleant	2024
Mats Gedin	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Marie Ljunggren	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ivan Paust	2023
Louise Olofsson	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 1,9%.

För att täcka de ökade kostnaderna i samhället så höjs avgifterna med 3% from 1/1 2023.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 921 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Ordförande har ordet.

Under 2022 har resterande två husfasader, dörrar och fönster målats.

Möjligheten att kunna ladda elbilar har efterfrågats av medlemmar. Styrelsen tog fram offerter och lade fram ett förslag på att installera 18 st laddstolpar. Förslaget röstades med majoritet igenom på en extrastämma och laddstolparna installerades i slutat på året. Föreningen har ansökt och fått beviljat halva kostnaden i ersättning från Naturvårdsverket. Ersättningen kommer 2023.

Vidare har vi haft två städdagar under året med god uppslutning. Vi gjorde fint i vårt område och avslutade med fika och korvgrillning. Dessa dagar brukar vara väldigt trevliga och viktiga för trivseln och sammanhållningen i föreningen.

Med vänlig hälsning

Marie Åberg

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 234	2 234	2 233	2 233	2 234
Resultat efter finansiella poster	-234	-494	6	346	362
Resultat exklusive avskrivningar	291	32	532	743	759
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-447	-706	-243	-31	302
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	304	304	71	71	188
Balansomslutning	46 763	47 344	47 361	47 808	46 294
Soliditet %	46	46	47	46	47
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	14	14	305	25	201
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	203	203	-	-	-

*Fr.o.m. år 2021 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar: Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2017–2020 inte är jämförbara med 2021.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 479 000	1 378 867	245 311	-493 501
Disposition enl. årsstämmobeslut			-493 501	493 501
Reservering underhållsfond		738 000	-738 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-942 865	942 865	
Årets resultat				-234 842
Vid årets slut	20 479 000	1 174 002	-43 325	-234 842

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-248 189
Årets resultat	-234 842
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-738 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	942 865
Summa	-278 166

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 278 166
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 233 620	2 233 620
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 621	12 830
Summa rörelseintäkter		2 250 241	2 246 450
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 543 195	-1 830 328
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 393	-118 984
Personalkostnader	Not 6	-81 925	-70 719
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-525 643	-525 643
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-241
Summa rörelsekostnader		-2 252 155	-2 545 915
Rörelseresultat		-1 914	-299 465
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 365	496
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-240 293	-194 532
Summa finansiella poster		-232 928	-194 036
Resultat efter finansiella poster		-234 842	-493 501
Årets resultat		-234 842	-493 501



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	43 113 436	43 510 347
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 188 452	2 317 184
Pågående installation: Laddboxar	Not 13	242 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 544 389	45 827 531
Summa anläggningstillgångar		45 544 389	45 827 531
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		40	0
Övriga fordringar	Not 14	2 241	3 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	55 601	66 401
Summa kortfristiga fordringar		57 882	69 401
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 160 344	1 446 786
Summa kassa och bank		1 160 344	1 446 786
Summa omsättningstillgångar		1 218 226	1 516 187
Summa tillgångar		46 762 615	47 343 718



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	20 479 000	20 479 000	
Fond för yttre underhåll	1 174 002	1 378 867	
Summa bundet eget kapital	21 653 002	21 857 867	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-43 324	245 311	
Årets resultat	-234 842	-493 501	
Summa fritt eget kapital	-278 167	-248 189	
Summa eget kapital	21 374 835	21 609 678	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 678 830	15 276 173
Summa långfristiga skulder		16 678 830	15 276 173
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 308 891	10 041 548
Leverantörsskulder		24 139	38 475
Skatteskulder		10 983	4 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	364 937	373 067
Summa kortfristiga skulder		8 598 950	10 457 868
Summa eget kapital och skulder		46 762 615	47 343 718



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	115
Bergvärme	Linjär	20
Anslutningsavgifter	Linjär	20
Tillkommande utgifter	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 233 620	2 233 620
Summa nettoomsättning	2 233 620	2 233 620

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	16 141	12 590
Övriga rörelseintäkter	480	240
Summa övriga rörelseintäkter	16 621	12 830

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-942 685	-1 146 781
Reparationer	-47 314	-27 099
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-53 800	-43 770
Försäkringspremier	-39 645	-38 665
Kabel- och digital-TV	-42 086	-40 586
Övriga utgifter	-3 250	0
Snö- och halkbekämpning	-15 832	-58 738
Drift och förbrukning, övrigt	-1 247	0
Förbrukningsinventarier	-7 056	-4 876
Frakter och transporter	0	-200
Vatten	-154 920	-191 563
Fastighetsel	-161 795	-171 106
Sophantering och återvinning	-52 172	-54 056
Förvaltningsarvode drift	-21 393	-52 889
Summa driftskostnader	-1 543 195	-1 830 328



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-65 805	-67 580
Lokalkostnader	-350	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 750	-32 500
Övriga förvaltningskostnader	-2 325	-700
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 283	-12 607
Representation	0	-1 868
Kontorsmateriel	0	-1 039
Bankkostnader	-3 880	-2 690
Summa övriga externa kostnader	-101 393	-118 984

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Sammanträdesarvoden	-58 219	-52 495
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-2 500
Övriga personalkostnader	-2 914	0
Sociala kostnader	-18 292	-15 724
Summa personalkostnader	-81 925	-70 719

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-370 016	-370 016
Avskrivning Anslutningsavgifter	-19 358	-19 358
Avskrivningar tillkommande utgifter	-7 536	-7 536
Avskrivning Installationer	-128 732	-128 732
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-525 643	-525 643

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga rörelsekostnader	0	-241
Summa övriga rörelsekostnader	0	-241

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 255	470
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	111	26
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 365	496

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-240 296	-194 532
Övriga räntekostnader	3	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-240 293	-194 532

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	42 490 200	42 490 200
Mark	6 000 000	6 000 000
Anslutningsavgifter	387 158	387 158
Tillkommande utgifter	113 044	113 044
	48 990 402	48 990 402
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 990 402	48 990 402

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 106 601	-4 736 585
Anslutningsavgifter	-290 556	-271 199
Tillkommande utgifter	-82 897	-75 361
	-5 480 054	-5 083 144

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-370 016	-370 130
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-19 358	-19 358
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-7 536	-7 536
	-396 910	-396 910

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 876 965	-5 480 054
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	37 013 582	37 383 599
Mark	6 000 000	6 000 000
Anslutningsavgifter	77 243	96 601
Tillkommande utgifter	22 610	30 147

Taxeringsvärden

Bostäder	53 800 000	49 400 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	53 800 000	49 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>40 000 000</i>	<i>32 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 800 000</i>	<i>17 400 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Bergvärme	2 574 649	2 574 649
	2 574 649	2 574 649
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 574 649	2 574 649
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Bergvärme	-257 465	-128 732
	-257 465	-128 732
Årets avskrivningar		
Installationer	-128 732	-128 732
	-128 732	-128 732
Akkumulerade avskrivningar		
Bergvärme	-386 197	-257 465
	-386 197	-257 465
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-386 197	-257 465
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 188 452	2 317 184
Varav		
Bergvärme	2 188 451	2 317 184

Not 13 Pågående installation

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Laddboxar	242 500	0
Summa pågående installation	242 500	0

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 241	3 000
Summa övriga fordringar	2 241	3 000

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 430	39 645
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	16 451
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 171	10 305
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 601	66 401



Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	22	22
Bankmedel	172 025	162 596
Transaktionskonto	988 297	1 284 168
Summa kassa och bank	1 160 344	1 446 786

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	24 987 721	25 317 721
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-330 000	-330 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	- 7 978 891	-9 711 548
Långfristig skuld vid årets slut	16 678 830	15 276 173

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,76%	2022-11-16	9 711 548,00	-9 711 548,00	0,00	0,00
NORDEA	0,76%	2023-10-18	8 418 891,00	0,00	220 000,00	8 198 891,00
NORDEA	0,91%	2024-07-17	7 187 282,00	0,00	110 000,00	7 077 282,00
NORDEA	3,97%	2025-11-19	0,00	9 711 548,00	0,00	9 711 548,00
Summa			25 317 721,00	0,00	330 000,00	24 987 721,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 8 198 891 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 330 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 503	8 600
Upplupna räntekostnader	53 536	27 791
Upplupna driftskostnader	2 113	37 738
Upplupna elkostnader	27 485	25 689
Upplupna vattenavgifter	38 000	19 670
Upplupna kostnader för renhållning	15 111	14 920
Upplupna revisionsarvoden	20 000	23 000
Upplupna styrelsearvoden	36 059	27 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	162 129	188 159
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	364 937	373 067

Not 19 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	27 935 000	27 935 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Marie Åberg

Robert Frisk

Annelie Khatami

Vår revisionsberättelse har lämnats den
KPMG

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lilleby Äs, org. nr 769607-2466

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lilleby Äs för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lilleby Ås för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlöpa 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 tryggt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Göteborg

KPMG AB

Sara Ryfors

Auktoriserad revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Lilleby Ås

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Lilleby Ås i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860