



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lilla Bantorget

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmar utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-29 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.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Klassföreståndaren 2	2009	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Fastighetsägarnas Egna Försäkringar/ Proinova Agency AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2009.

Föreningen har 76 bostadsrätter om totalt 6 135 kvm och 8 lokaler om 677 kvm. Byggnadernas totalyta är 7387 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Brännström	Ordförande
Christina Ebba Marie Malm	Styrelseledamot
Olov Lindquist	Styrelseledamot
Patrik Feldtenborn	Styrelseledamot
Robert Fridolfsson (t o m 2023-12-06)	Suppleant
Simon Lindholm	Suppleant

Valberedning

Ida Westerberg (sammankallande)

Karin Edh

Firmateckning

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

Revisorer

Erik Hallander Revisor WeAudit Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-09. Anledning var ändring av stadgarna. .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Planerade underhåll

2024 ● Renovering träpartier bottenvåning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Fastighetsservice	BeWe Fastighetsservice AB
Hisservice	Elevate AB
Lokalvård	Coor AB
Återvinning	Liselott Löf Återvinning AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Elnät	Ellevio AB
Elhandel	Skellefteå Kraft AB
Bredband, IP TV samt IP telefoni	Ownit Broadband AB
Vatten, avlopp samt avfall	Stockholm Vatten och Avfall AB
Blomlådor samt gård	Terraplants AB
RCO tag system	Denckert Elinstallationer Aktiebolag

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lilla Bantorgets Samfällighetsförening, med en andel på 20%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen Lilla Bantorget. Se vidare under övrig verksamhetsinformation. .

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens fastighet deltar i två gemensamhetsanläggningar.

Den ena gemensamhetsanläggningen heter Klassföreståndaren GA:1, och är indelad i tre olika sektioner:

Sektion 1: Gemensam stomkonstruktion och grundläggning. Andelstal 9/25.

Sektion 2: Gemensamt garage. Andelstal 23/70.

Sektion 3: Gemensam gård. Andelstal 1/2.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning av fastigheterna Klassföreståndaren 2 (ägs av Brf Lilla Bantorget) och Klassföreståndaren 3 (ägs av Castellum). Delägarna har upprättat ett avtal om förenklad hantering av gemensamma kostnader för garaget och gården.

Den andra gemensamhetsanläggningen heter Klassrummet 3 och omfattar torget Lilla Bantorget och förvaltas av Lilla Bantorgets Samfällighetsförening, organisationsnummer 707909-0449. Andelstal 1/5.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den 1 januari 2023 höjdes avgifterna med 8% främst på grund av både ökade räntekostnader och ökning av taxebundna kostnader (vatten och avlopp +25%, avfall 18% och fjärrvärme 8%).

Under hösten reviderade styrelsen underhållsplanen och beslutade att ha som policy att justera kostnaderna med KPI varje år för att avsätta nog sparande för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att amortera 2 miljoner kronor i samband med att lånen hos Swedbank omförhandlades.

Föreningen ansökte och fick tillbaks elstöd från staten vilket fördelades till medlemmar och lokalhyresgäster efter förbrukning.

Förändringar i avtal

Föreningen har ett nytt serviceavtal med Denckert Elinstallationer Aktiebolag avseende systemet med RCO taggar som bland annat innebär en molnlösning med automatisk backup.

Övriga uppgifter

Naturvårdsverket har beviljat föreningen bidrag för att installera laddboxar i garaget. Styrelsen har valt att acceptera offerten från OneCo och installation sker i början av 2024. Under året genomfördes en OVK besiktning av samtliga lokaler och lägenheter.

I samband med årsmötet föreslog styrelsen stämman att justera stadgarna för att stämma överens med ändringar i lag (2022:1026) om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Föreningen har följande lokalhyresgäster (inkl yta och löptid):

Reitan Convenience Sweden AB (7 Eleven), 140 m2, 2026

Hotellinvest Djursholm AB, 80 m2, 2026

Bertazzoni Skandinavien, AB 119+58 m2, 2025

Bang Sushi, 55 m2, 2025

Lumena Arkitekter, 92 m2, 2025

Audionova/Sonova, 92 m2, 2025

Verdi Green, 41 m2 2024

Garageyta (23 platser), 576 m2 uthyrda till medlemmar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 120 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 119 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 521 743	8 046 397	7 023 455	6 874 377
Resultat efter fin. poster	135 188	-29 436	-36 696	309 825
Soliditet (%)	87	86	86	86
Yttre fond	5 239 294	4 870 712	3 720 515	3 107 131
Taxeringsvärde	461 200 000	461 200 000	337 000 000	337 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	734	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	50,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 291	9 619	9 782	10 026
Skuldsättning per kvm totalyta	7 716	8 662	8 809	9 030
Sparande per kvm totalyta	412	375	263	362
Elkostnad per kvm totalyta, kr	119	179	117	72
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	109	103	98	93
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	22	21	19
Energikostnad per kvm totalyta	250	304	235	184
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,26	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,66	-	-	-

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 el (totalt 389 280 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	391 590 000	-	-	391 590 000
Fond, yttre underhåll	4 870 712	-1015018	1 383 600	5 239 294
Balanserat resultat	1 679 937	985582	-1 383 600	1 281 920
Årets resultat	-29 436	29 436	135 188	135 188
Eget kapital	398 111 214	0	135 188	398 246 402

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 665 519
Årets resultat	135 188
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 383 600
Totalt	1 417 108

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	36 216
Balanseras i ny räkning	1 453 324

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	8 521 743	8 046 397
Övriga rörelseintäkter	3	323 891	108 770
Summa rörelseintäkter		8 845 633	8 155 167
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 941 323	-5 167 359
Övriga externa kostnader	9	-397 952	-261 356
Personalkostnader	10	-213 349	-196 390
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 870 607	-1 571 574
Summa rörelsekostnader		-7 423 231	-7 196 679
RÖRELSERESULTAT		1 422 402	958 489
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 391	5 415
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 315 605	-993 339
Summa finansiella poster		-1 287 214	-987 924
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		135 188	-29 436
ÅRETS RESULTAT		135 188	-29 436

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	453 185 195	456 022 091
Maskiner och inventarier	13, 14	64 183	33 711
Summa materiella anläggningstillgångar		453 249 378	456 055 802
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		453 249 378	456 055 802
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		298 741	428 757
Övriga fordringar	15	4 409 401	4 270 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	0	45 471
Summa kortfristiga fordringar		4 708 142	4 744 468
Kassa och bank			
Kassa och bank		83 802	79 874
Summa kassa och bank		83 802	79 874
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 791 943	4 824 342
SUMMA TILLGÅNGAR		458 041 322	460 880 144

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		391 590 000	391 590 000
Fond för yttre underhåll		5 239 294	4 870 712
Summa bundet eget kapital		396 829 294	396 460 712
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 281 920	1 679 937
Årets resultat		135 188	-29 436
Summa fritt eget kapital		1 417 108	1 650 502
SUMMA EGET KAPITAL		398 246 402	398 111 214
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	24 000 000	33 000 000
Summa långfristiga skulder		24 000 000	33 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	33 000 000	26 000 000
Leverantörsskulder		259 730	298 377
Skatteskulder		1 060 208	968 328
Övriga kortfristiga skulder		325 144	672 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 149 837	1 830 141
Summa kortfristiga skulder		35 794 919	29 768 931
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		458 041 322	460 880 144

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 422 402	958 489
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 870 607	1 571 574
	4 293 009	2 530 062
Erhållen ränta	28 391	5 415
Erlagd ränta	-1 331 566	-1 080 281
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 989 834	1 455 196
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-172 519	-78 136
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-958 050	605 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 859 265	1 982 853
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-64 183	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-64 183	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	36 053
Amortering av lån	-2 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	-963 948
ÅRETS KASSAFLÖDE	-204 918	1 018 906
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 902 467	2 883 562
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 697 549	3 902 467

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	1 %
Fastighetsförbättringar	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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	3 929 304	3 642 600
Hysesintäkter lokaler, moms	2 845 097	2 993 512
Hysesintäkter garage	542 000	554 000
Deb. fastighetsskatt, moms	217 832	0
Bredband	182 400	182 020
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-103 476
El, moms	751 245	742 032
Fakturerade kostnader	19 200	0
Påminnelseavgift	720	0
Dröjsmålsränta	20 296	0
Pantsättningsavgift	5 775	21 252
Överlåtelseavgift	7 878	0
Andrahandsuthyrning	0	14 490
Öres- och kronutjämning	-4	-32
Summa	8 521 743	8 046 397

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	1 910
Elstöd	260 922	0
Övriga intäkter	62 969	106 860
Summa	323 891	108 770

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	85 425	81 592
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 831	14 421
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	49 712	2 209
Städning enligt avtal	186 578	186 997
Städning utöver avtal	31 362	62 972
Hissbesiktning	5 881	9 943
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	42 656
Brandskydd	26 314	17 329
Bevakning	20 588	19 986
Gårdkostnader	3 304	13 816
Gemensamma utrymmen	21 330	8 525
Snöröjning/sandning	5 522	7 185
Serviceavtal	44 924	18 044
Mattvätt/Hyrmattor	19 162	19 140
Förbrukningsmaterial	3 691	325
Summa	511 624	505 140

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	0	44 733
Tvättstuga	65 527	49 525
Sophantering/återvinning	5 444	19 656
Dörrar och lås/porttele	91 732	33 742
VVS	26 238	7 601
Värmeanläggning/undercentral	10 367	5 745
Ventilation	3 847	9 055
Elinstallationer	432	5 925
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 938	24 947
Hissar	26 665	116 775
Tak	-719	129 536
Fönster	13 477	0
Mark/gård/utemiljö	0	47 259
Garage/parkering	0	7 641
Vattenskada	0	12 115
Skador/klotter/skadegörelse	11 362	0
Summa	258 308	514 254

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lokaler	0	68 900
Lås	0	298 651
Värmeanläggning	0	342 900
Elinstallationer	36 216	0
Hiss	0	113 077
Tak	0	191 490
Summa	36 216	1 015 018

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
EI	875 484	1 216 418
Utbetalning elstöd	197 591	0
Uppvärmning	802 218	703 333
Vatten	170 375	151 731
Sophämtning/renhållning	179 702	171 931
Summa	2 225 371	2 243 412

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	159 874	107 696
Självrisk	19 302	0
Bredband	185 064	220 387
Samfällighetsavgifter	12 800	35 404
Fastighetsskatt	532 764	526 048
Summa	909 804	889 535

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 948	4 625
Tele- och datakommunikation	1 183	7 685
Juridiska åtgärder	0	600
Inkassokostnader	2 966	454
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	199 096	60
Revisionsarvoden extern revisor	24 847	51 295
Styrelseomkostnader	5 669	0
Föreningskostnader	18 026	21 380
Förvaltningsarvode enl avtal	101 390	98 205
Överlåtelsekostnad	12 866	0
Pantsättningskostnad	8 668	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	12 373
Korttidsinventarier	2 699	3 745
Administration	5 637	40 312
Konsultkostnader	3 602	9 727
Föreningsavgifter	6 564	10 894
Övriga externa kostnader avdragsgillt	-1 935	0
Övriga externa kostnader ej avdragsgillt	2 726	0
Summa	397 952	261 356

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	162 750	145 000
Övriga arvoden	0	4 830
Arbetsgivaravgifter	50 599	46 560
Summa	213 349	196 390

Anställda under året

Föreningen har inte haft några anställda.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 312 520	988 675
Dröjsmålsränta	63	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	3 022	4 664
Summa	1 315 605	993 339

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	470 976 002	470 976 002
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	470 976 002	470 976 002
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 953 911	-13 416 048
Årets avskrivning	-2 836 896	-1 537 863
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 790 807	-14 953 911
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	453 185 195	456 022 091
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>190 220 000</i>	<i>190 220 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	202 000 000	202 000 000
Taxeringsvärde mark	259 200 000	259 200 000
Summa	461 200 000	461 200 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	64 183	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	64 183	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	293 455	293 455
Inköp	64 183	0
Utgående anskaffningsvärde	357 638	293 455
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-259 744	-226 033
Avskrivningar	-33 711	-33 711
Utgående avskrivning	-293 455	-259 744
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	64 183	33 711

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	799 598	444 921
Klientmedel	0	2 768 087
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	2 726
Övriga kortfristiga fordringar	-3 945	0
Transaktionskonto	2 545 574	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 506
Summa	4 409 401	4 270 240

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	0	45 471
Summa	0	45 471

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-09-26	4,42 %	9 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2025-09-30	1,75 %	9 500 000	9 500 000
Handelsbanken	2026-09-30	0,69 %	7 500 000	7 500 000
Handelsbanken	2027-09-30	1,09 %	7 000 000	7 000 000
Swedbank	2024-09-23	4,42 %	7 000 000	7 000 000
Swedbank	2024-09-25	4,42 %	8 000 000	9 000 000
Handelsbanken	2024-10-30	1,55 %	9 000 000	9 000 000
Summa			57 000 000	59 000 000
Varav kortfristig del			33 000 000	26 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 000 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	120 105
Uppl kostn el	101 583	163 183
Uppl kostnad Värme	116 930	109 093
Uppl kostnad Extern revisor	0	16 510
Uppl kostn räntor	32 189	48 150
Uppl kostn vatten	30 316	28 073
Uppl kostnad Sophämtning	18 404	16 311
Uppl kostnad arvoden	125 556	114 227
Beräknade uppl. sociala avgifter	39 449	35 890
Förutbet hyror/avgifter	685 410	1 178 599
Summa	1 149 837	1 830 141

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	78 950 000	78 950 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I samband med budgetarbetet inför 2024 beslutade styrelsen att höja avgiften med 5% för att täcka kostnadshöjningar samt avsättning till underhållsplanen. Vidare beslutades även att höja garagehyran med 200 kr per månad för att täcka kostnader och underhåll av laddanläggningen.

Underskrifter

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

80

Christina Malm
Styrelseledamot, sekreterare

Olov Lindquist
Styrelseledamot, vice ordförande

Patrik Feldtenborn
Styrelseledamot, fastighetsansvarig

Per Brännström
Ordförande

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

WeAudit Sweden AB
Erik Hallander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
03.04.2024 17:51

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 03.04.2024 16:29

DOCUMENT ID:
rkWWyOyokR

ENVELOPE ID:
Bkxxy0Js1A-rkWWyOyokR

DOCUMENT NAME:
Brf Lilla Bantorget, 769617-1524 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRIK FELDTENBORN patrik@feldtenborn.se	Signed Authenticated	03.04.2024 16:31 03.04.2024 16:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/24) IP: 212.107.138.223
2. OLOV LINDQUIST olov.lindquist@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 16:36 03.04.2024 16:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/06/18) IP: 212.107.138.136
3. Per Åke Andreas Brännström per.brannstrom@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 16:56 03.04.2024 16:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/19) IP: 213.155.144.131
4. Christina Ebba Marie Malm christina@skilladvokater.se	Signed Authenticated	03.04.2024 17:27 03.04.2024 17:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/21) IP: 62.181.201.130
5. ERIK HALLANDER erik.hallander@weaudit.se	Signed Authenticated	03.04.2024 17:51 03.04.2024 17:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/09/18) IP: 92.43.39.48

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lilla Bantorget

Org.nr 769617-1524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lilla Bantorget för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 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 för föreningen.

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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-17 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 Lilla Bantorget för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 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 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.

Eskilstuna enligt digital signering

WeAudit Sweden AB

Erik Hallander

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2024 17:51

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.04.2024 16:29

DOCUMENT ID:

By-kdJiyR

ENVELOPE ID:

BygJuJo1A-By-kdJiyR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Lilla Bantorget 2023.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK HALLANDER erik.hallander@weaudit.se	Signed Authenticated	03.04.2024 17:51 03.04.2024 17:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/09/18) IP: 92.43.39.48

* 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