



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lillstugan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2069.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

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

#### Styrelsen

Caroline Tillander	Ordförande
Jennifer Halef	Ledamot
Cajsa Kjellsson	Ledamot
Tobias Åberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
Joakim Häll	Suppleant Extern	BoRevision

#### Valberedning

Susanne Graan  
Carina Strömberg

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lillstugan 2	2015	Botkyrka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

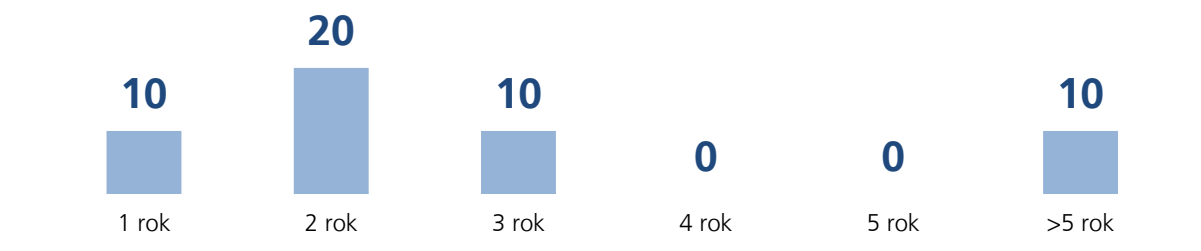
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 150 m<sup>2</sup>, varav 2 161 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 989 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage	1 989 m <sup>2</sup>	2026

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2022	Under hösten 2022 utfördes en OVK med godkänt resultat.
Utbyte av Nödbelysningsarmaturer	2022	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte av värmeåtervinningssystem i undercentral	2023	Pga funktionsfel.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk Förvaltning	SBC
Hysesavtal -antenn	Hi3G Access AB
Städavtal	Point Clean
Entremattor	Carpeting
Trädgårdsförvaltning	Hantverk&trädgårdsspecialisterna
Snöröjning	Jains Trädgård

## Föreningens ekonomi

Föreningen har bytt bank till SBAB under en omförhandling av lånen som skedde våren 2022.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2032.

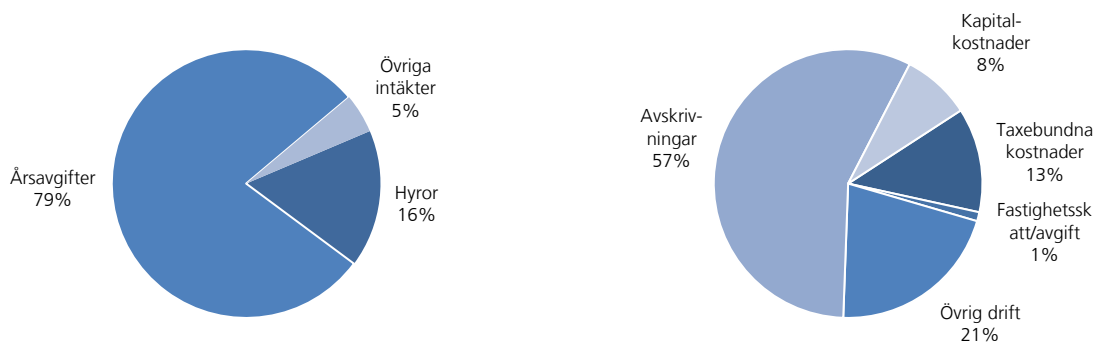
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 20 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>318 140</b>	<b>546 802</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 089 259	1 856 160
Finansiella intäkter	152	0
Ökning av kortfristiga skulder	5 375	75 524
	<b>2 094 786</b>	<b>1 931 685</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 341 557	1 366 893
Finansiella kostnader	314 228	349 254
Ökning av kortfristiga fordringar	1 682	39 200
Minskning av långfristiga skulder	400 000	405 000
	<b>2 057 467</b>	<b>2 160 347</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>355 459</b>	<b>318 140</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>37 319</b>	<b>-228 663</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har föreningen haft två städdagar varav en gemensam städdag med Brf Lillstugan 1 där Styrelsen delvis tvättade fasaden samt en Cykelrensning har utförts. Nödbelysningsarmaturen har bytts ut i fastigheten. OVK har genomförts med godkänt resultat.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelse under året: 14 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63

Tillkommande medlemmar: 21

Avgående medlemmar: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	761	692	685	685
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	172	163	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	16 148	16 333	16 520	16 770
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	64	65	71
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	56	102	113	117
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	20	23	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	76	162	176	169
Soliditet (%)	67	67	67	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 744	-2 037	-2 141	-1 918
Nettoomsättning (tkr)	2 050	1 848	1 839	1 843

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 161 m<sup>2</sup> bostäder och 1 989 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	82 350 000	0	0	82 350 000
Fond för yttre underhåll	1 299 983	323 585	0	976 398
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>83 649 983</b>	<b>323 585</b>	<b>0</b>	<b>83 326 398</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-11 326 713	-323 585	-2 037 220	-8 965 908
Årets resultat	-1 743 607	-1 743 607	2 037 220	-2 037 220
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-13 070 319</b>	<b>-2 067 192</b>	<b>0</b>	<b>-11 003 128</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>70 579 664</b>	<b>-1 743 607</b>	<b>0</b>	<b>72 323 270</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 743 607
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 003 127
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-323 585
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-13 070 319</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-13 070 319</b>
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 050 298	1 847 852
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 961	8 308
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 089 259</b>	<b>1 856 160</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-983 556	-926 752
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 583	-309 332
Personalkostnader	Not 6	-131 418	-130 810
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 177 233	-2 177 233
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 518 790</b>	<b>-3 544 126</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 429 530</b>	<b>-1 687 966</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		152	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-314 228	-349 254
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-314 076</b>	<b>-349 254</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 743 607</b>	<b>-2 037 220</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 743 607</b>	<b>-2 037 220</b>



---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8,13	105 566 707	107 743 940
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>105 566 707</b>	<b>107 743 940</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>105 566 707</b>	<b>107 743 940</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	4 523	52
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	425 749	210 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	32 001	31 532
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>462 273</b>	<b>242 524</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	9 789	190 536
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 789</b>	<b>190 536</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>472 062</b>	<b>433 061</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>106 038 769</b>	<b>108 177 000</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		82 350 000	82 350 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 299 983	976 398
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>83 649 983</b>	<b>83 326 398</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-11 326 713	-8 965 908
Årets resultat		-1 743 607	-2 037 220
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-13 070 319</b>	<b>-11 003 128</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>70 579 664</b>	<b>72 323 270</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 200 000	19 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 200 000</b>	<b>19 600 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 694 750	15 694 750
Leverantörsskulder		56 320	160 990
Skatteskulder		25 607	20 105
Övriga skulder		23 217	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	459 211	377 885
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 259 105</b>	<b>16 253 730</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 038 769</b>	<b>108 177 000</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Stomme och grund	68 år	68 år
Stomkomplett. medl.	15 år	15 år
Värmesystem	40 år	40 år
Fastighetsel	30 år	30 år
Hissar	50 år	50 år
Luftbehandlingssyst.	40 år	40 år
Fasader/balkonger	46 år	46 år
Fönster/dörrar, port	30 år	30 år
Yttertak	30 år	30 år
Utemiljö allmänt	40 år	40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter	1 644 503	1 494 928
Hyror lokaler momspliktiga	341 317	323 983
Hyror förråd	4 551	4 320
Överlåtelse/pantsättning	30 188	0
Avgift andrahandsuthyrning	29 860	24 588
Öresutjämning	-120	33
	<b>2 050 298</b>	<b>1 847 852</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	0	3 053
	Övriga intäkter	38 961	5 256
		<b>38 961</b>	<b>8 308</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	13 795	6 509
	Fastighetsskötsel gård beställning	21 537	105 291
	Snöröjning/sandning	69 156	58 774
	Städning entreprenad	67 813	77 012
	Mattvätt/Hyrmattor	10 409	9 568
	OVK Obl. Ventilationskontroll	35 000	0
	Hissbesiktning	2 750	3 500
	Myndighetstillsyn	17 044	0
	Gård	0	1 988
	Serviceavtal	27 856	29 289
	Förbrukningsmateriel	0	22
	Teleport/hissanläggning	21 805	4 995
	Störningsjour och larm	0	4 247
	Brandskydd	95 498	25 797
		<b>382 662</b>	<b>326 991</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	2 665
	Entré/trapphus	0	5 565
	Lås	1 796	2 574
	VVS	0	5 786
	Ventilation	0	17 832
	Elinstallationer	0	11 563
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	549	374
	Bredband	3 441	0
	Hiss	6 687	0
	Mark/gård/utemiljö	1 037	0
		<b>13 510</b>	<b>46 359</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	120 451	137 306
	Värme	232 000	221 379
	Vatten	44 417	43 937
	Sophämtning/renhållning	83 559	82 188
		<b>480 427</b>	<b>484 810</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	42 199	40 979
	Kabel-TV	6 495	0
	Bredband	14 813	9 062
		<b>63 507</b>	<b>50 041</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>43 450</b>	<b>18 550</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>983 556</b>	<b>926 752</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	9 563	3 752
	Tele- och datakommunikation	6 286	9 317
	Inkassering avgift/hyra	560	1 437
	Hysesförluster	122	0
	Revisionsarvode extern revisor	1 000	20 375
	Föreningskostnader	450	1 877
	Fritids- och trivselkostnader	0	717
	Förvaltningsarvode	158 858	155 464
	Administration	43 695	12 111
	Konsultarvode	0	98 323
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 050	5 960
		<b>226 583</b>	<b>309 332</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	100 000	100 000
	Sociala kostnader	31 418	30 810
		<b>131 418</b>	<b>130 810</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	545 011	545 011
	Yttertak K3	140 467	140 467
	Fasader/balkonger K3	164 346	164 346
	Fönster/dörrar och portar K3	112 373	112 373
	Stomkomplettering medlem K3	595 578	595 578
	Värmesystem K3	126 420	126 420
	Luftbehandlingssystem K3	84 280	84 280
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	252 840	252 840
	Hissar K3	50 568	50 568
	Utemiljö allmänt K3	105 350	105 350
		<b>2 177 233</b>	<b>2 177 233</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	119 000 000	119 000 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>119 000 000</b>	<b>119 000 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-11 256 060	-9 078 828
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 177 233	-2 177 233
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 433 293</b>	<b>-11 256 060</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>105 566 707</b>	<b>107 743 940</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 720 000	34 720 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	47 245 000	34 855 000
	Taxeringsvärde mark	10 200 000	7 000 000
		<b>57 445 000</b>	<b>41 855 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	55 200 000	40 000 000
	Lokaler	2 245 000	1 855 000
		<b>57 445 000</b>	<b>41 855 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	23 755	25 274
	Momsavräkning	0	1 739
	Klientmedel hos SBC	345 545	127 603
	Fordringar	56 324	56 324
	Räntekonto hos SBC	126	0
		<b>425 749</b>	<b>210 940</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	32 001	31 532
		<b>32 001</b>	<b>31 532</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	976 398	746 891
	Reservering enligt stadgar	323 585	323 585
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-94 078
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 299 983</b>	<b>976 398</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Villkors-</b> <b>ändringsdag</b>
SBAB	0,720 %	19 600 000	20 000 000	2024-12-11
SBAB	2,990 %	15 294 750	15 294 750	2023-11-20
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>34 894 750</b>	<b>35 294 750</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 694 750	-15 694 750	
		<b>19 200 000</b>	<b>19 600 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 894 750 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	57 000 000	57 000 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Städning entreprenad	6 563	8 750
El	37 376	34 452
Värme	171 006	180 726
Extern revisor	0	20 000
Ränta	0	523
Avgifter och hyror	244 080	133 248
Tele- och datakommunikation	186	186
	<b>459 210</b>	<b>377 885</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2023 kommer föreningens värmepumpanläggning sannolikt att åtgärdas pga funktionsfel.


Felavhjälpandeåtgärder genomförs löpande.

---


## Styrelsens underskrifter

---

Botkyrka den 24/5 2023




Caroline Tillander  
Ordförande



Jennifer Halef  
Ledamot



Cajsa Kjellsson  
Ledamot



Tobias Åberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/6 2023



Adnin Ali  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lillstugan 2, org.nr. 769629-3096

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillstugan 2 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### 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.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lillstugan 2 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14/6-2023

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)