

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lillstugan 1, Kvarnsjön, Uttran

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

### 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.

- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 2014-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Lillstugan 1-2. Föreningens andel är 62 procent. Samfälligheten förvaltar fjärrvärme, körytor, gångvägar, belysning, dagvatten med tillhörande anordningar.

##### Styrelsen

Magnus Gistrand	Ledamot
Yvonne Lindgren	Ledamot
Viktor Puustinen	Ledamot
Sebastian Savolainen	Ledamot

Sara Engberg	Suppleant
Mattias Modin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Joakim Häll  
Jörgen Götehed

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

BoRevision  
BoRevision

### Valberedning

Sofia Hedengren  
Johan Martinsson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lillstugan 1	2015	Botkyrka

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

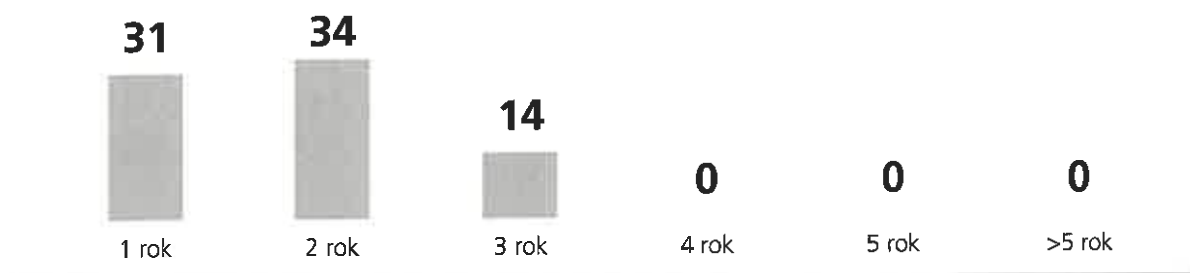
Fastigheten bebyggdes 2015 - 2016 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 735 m<sup>2</sup>, varav 3 403 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 3 332 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage	3 332 m <sup>2</sup>	2026-06-30

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

### Teknisk status

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Liljestrand Group AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Garage och p-platser	Uttrans Förvaltnings AB

*nk*

## Föreningens ekonomi

### Föreningens lån

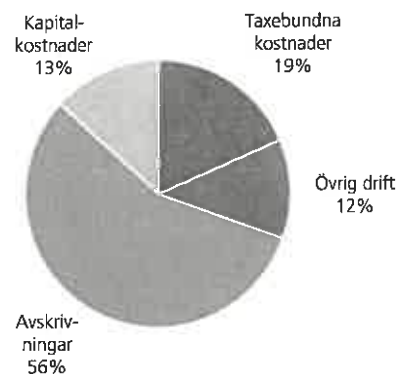
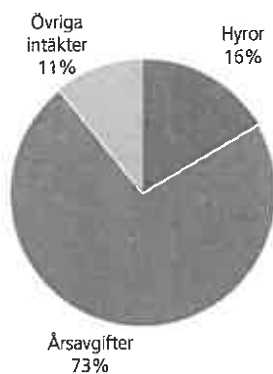
Föreningens belåningsgrad i förhållande till fastighetens totalyta ger en belåningsgrad av 8 732kr per kvm. Räntor den 27 jan var:

Lånebelopp	Ränta	Bindningstid	Villkorsändring
19 249 546 kr	0,73%	2 år	Villkorsändringsdag 2021-10-11
19 904 000 kr	0,53%	3 månader	Villkorsändringsdag 2020-10-30
19 660 730 kr	0,71%	3 år	Villkorsändringsdag 2022-10-11

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 798 867</b>	<b>1 294 004</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 208 959	3 151 550
Finansiella intäkter	0	1 000
Minskning kortfristiga fordringar	169 051	11 999
Ökning av kortfristiga skulder	0	38 910
	<b>3 378 010</b>	<b>3 203 459</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 862 480	1 645 713
Finansiella kostnader	777 331	838 235
Minskning av långfristiga skulder	1 429 188	214 648
Minskning av kortfristiga skulder	298 935	0
	<b>4 367 934</b>	<b>2 698 596</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>808 943</b>	<b>1 798 867</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-989 924</b>	<b>504 863</b>

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

### Fördelning av intäkter och kostnader



*NS*

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Försäkring

Ny fastighetsförsäkring med gemensamt bostadsrättstillägg är tecknad via Söderberg & Partner i Protector Forsikring ASA.

Det gemensamt bostadsrättstillägg ersätter egendom som tillhörföreningen och som medlemmen enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar är underhållsskyldig för, samt medlemmars egen bekostade fasta inredning.

Den enskilde medlemmen behöver därför inte teckna bostadsrättstillägget i sin hemförsäkring, men måste även fortsättningsvis upprätthålla en egen hemförsäkring.

#### Föreningens lån

Föreningen har förhandla om lånen och byt långivare. Ny långivare för föreningens lån är SBAB. Räntan för föreningens lån har därmed sänkts med cirka 1%.

Räntor den 27 jan var:

Lånebelopp	Ränta	Bindningstid	Villkorsändring
19 249 546 kr	0,73%	2 år	Villkorsändringsdag 2021-10-11
19 904 000 kr	0,53%	3 månader	Villkorsändringsdag 2020-10-30
19 660 730 kr	0,71%	3 år	Villkorsändringsdag 2022-10-11

#### Extra amorteringen

Föreningen gjorde en extra amorteringen om 1,2 miljoner den 24 april 2019.

Föreningens ekonomiska plan är upprättad utifrån ett högre ränteläge än som varit gällande de senaste åren, detta har medfört att föreningen har byggt upp ett överskott under åren från bildandet, då räntorna varit lägre än budgeterat i den ekonomiskaplanen. Överskottet har använts till, i enlighet med den ekonomiska planen att göra en extra amortering på föreningens lån.

Utifrån den nu rådande räntan på föreningens lån är det sannolikt att föreningen bygger upp ett nytt överskott, vilket kan föranleda ytterligare en extra amortering under 2020.

#### Intäkter

Av föreningens intäkter kommer ca 22% från uthyrning av garage och p-platser till Uttran förvaltning AB. Kontraktet löper till 2026-06-30

14

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st  
Överlåtelser under året: 9 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 12 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 101  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 10  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 99

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	685	690	702	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	17 283	17 703	17 766	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	38	32	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	97	83	79	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	18	17	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	115	124	124	0
Soliditet (%)	64	64	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 730	-2 631	-2 444	-753
Nettoomsättning (tkr)	3 184	3 152	3 119	1 156

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 403 m<sup>2</sup> bostäder och 3 332 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	112 860 000	0	0	112 860 000
Fond för yttre underhåll	433 000	112 000	0	321 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>113 293 000</b>	<b>112 000</b>	<b>0</b>	<b>113 181 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 260 861	-112 000	-2 630 842	-3 518 020
Årets resultat	-2 730 296	-2 730 296	2 630 842	-2 630 842
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 991 157</b>	<b>-2 842 296</b>	<b>0</b>	<b>-6 148 861</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>104 301 843</b>	<b>-2 730 296</b>	<b>0</b>	<b>107 032 139</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 730 296
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 148 861
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-112 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 991 157</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	24 375
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-8 966 782</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 184 209	3 151 550
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 750	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 208 959</b>	<b>3 151 550</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 637 726	-1 468 383
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 874	-114 788
Personalkostnader	Not 6	-81 880	-62 542
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 299 444	-3 299 444
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 161 924</b>	<b>-4 945 157</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 952 965</b>	<b>-1 793 607</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-777 331	-838 235
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-777 331</b>	<b>-837 235</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 730 296</b>	<b>-2 630 842</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 730 296</b>	<b>-2 630 842</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8	162 483 113
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>162 483 113</b>	<b>165 782 557</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>162 483 113</b>	<b>165 782 557</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar		156 585
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	840 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	154 670
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 152 119</b>	<b>966 460</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank		0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>1 344 633</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 152 119</b>	<b>2 311 093</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>163 635 232</b>	<b>168 093 650</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		112 860 000	112 860 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	433 000	321 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>113 293 000</b>	<b>113 181 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 260 861	-3 518 020
Årets resultat		-2 730 296	-2 630 842
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 991 157</b>	<b>-6 148 861</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>104 301 843</b>	<b>107 032 139</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	38 848 276	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 848 276</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 966 000	60 243 464
Leverantörsskulder		140 181	118 874
Skatteskulder		60 240	58 960
Övriga skulder		32 846	93 751
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	285 846	546 463
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 485 113</b>	<b>61 061 512</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>163 635 232</b>	<b>168 093 650</b>

## Noter

Belopp anges i 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 anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Stomme och grund	50-70 år	50-75 år
Stomkomplett. medl.	10-30 år	10-30 år
Värmesystem	40 år	40 år
Fastighetsel	30 år	30 år
Hissar	50 år	50 år
Luftbehandlingssyst.	40 år	40 år
Fasader/balkonger	50 år	50 år
Fönster/dörrar, port	30 år	30 år
Yttertak	30 år	30 år
Sekundärbyggnader	15 år	15 år
Utemiljö allmänt	20-40 år	20-40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	2 331 213	2 347 249
Hyror garage/parkering moms	527 217	504 000
Hyror förråd	3 000	4 000
Vattenintäkter	0	19 770
Elintäkter	70 127	49 480
Värmeintäkter	252 445	212 483
Överlåtelse/pantsättning	0	14 469
Öresutjämning	208	100
	<b>3 184 209</b>	<b>3 151 550</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fakturerade kostnader	375	0
	Försäkringsersättning	24 375	0
	Övriga intäkter	0	0
		<b>24 750</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	60 000	56 131
	Fastighetsskötsel beställning	7 088	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	107 003	106 878
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 781	0
	Snöröjning/sandning	42 429	44 150
	Städning entreprenad	85 375	92 975
	Mattvätt/Hyrmattor	18 944	9 016
	Hissbesiktning	3 563	0
	Myndighetstillsyn	0	8 409
	Gemensamma utrymmen	0	2 444
	Gård	2 544	0
	Serviceavtal	73 250	20 125
		<b>401 976</b>	<b>340 128</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	7 538	0
	VVS	0	1 830
	Hiss	8 526	12 601
	Skador/klotter/skadegörelse	9 078	0
		<b>25 142</b>	<b>14 431</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Balkonger/altaner	24 375	0
		<b>24 375</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	221 724	254 725
	Värme	654 652	558 410
	Vatten	123 652	119 106
	Sophämtning/renhållning	81 924	80 176
		<b>1 081 952</b>	<b>1 012 417</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	55 032	49 342
	Kabel-TV	9 676	9 676
	Bredband	8 813	6 921
	Övriga fastighetskostnader	0	5 989
		<b>73 521</b>	<b>71 928</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>30 760</b>	<b>29 480</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 637 726</b>	<b>1 468 383</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 225	0
	Tele- och datakommunikation	3 710	2 493
	Inkassering avgift/hyra	4 675	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	5 000
	Föreningskostnader	406	0
	Förvaltningsarvode	86 360	83 650
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 924
	Administration	5 769	6 239
	Korttidsinventarier	0	7 812
	Konsultarvode	13 929	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 800	6 670
		<b>142 874</b>	<b>114 788</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	62 780	48 063
	Sociala kostnader	19 100	14 479
		<b>81 880</b>	<b>62 542</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Stomme och grund K3	766 830	766 830
	Yttertak K3	206 137	206 137
	Fasader/balkonger K3	210 260	210 260
	Fönster/dörrar och portar K3	164 910	164 910
	Stomkomplettering medlem K3	709 111	709 111
	Värmesystem K3	247 364	247 364
	Luftbehandlingssystem K3	123 682	123 682
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	412 274	412 274
	Hissar K3	74 209	74 209
	Sekundärbyggnader K3	164 910	164 910
	Utemiljö allmänt K3	219 757	219 757
		<b>3 299 444</b>	<b>3 299 444</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	173 415 000	173 415 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>173 415 000</b>	<b>173 415 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 632 443	-4 332 999
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 299 444	-3 299 444
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 931 887</b>	<b>-7 632 443</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>162 483 113</b>	<b>165 782 557</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 732 800	49 732 800
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	55 076 000	41 948 000
	Taxeringsvärde mark	11 000 000	8 400 000
		<b>66 076 000</b>	<b>50 348 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	63 000 000	47 400 000
	Lokaler	3 076 000	2 948 000
		<b>66 076 000</b>	<b>50 348 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	30 211	27 602
	Klientmedel hos SBC	808 943	454 233
	Inkasso	1 710	0
		<b>840 864</b>	<b>481 835</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkring	15 099	24 834
	Förutbetald kostnader	20 250	20 250
	Upplupna intäkter	119 321	75 805
		<b>154 670</b>	<b>120 889</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	321 000	105 000
	Reservering enligt stadgar	112 000	109 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	107 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>433 000</b>	<b>321 000</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SBAB	0,530 %	19 904 000	19 936 000	2020-10-30
SBAB	0,710 %	19 660 730	19 818 240	2022-10-11
SBAB	0,730 %	19 249 546	20 489 224	2021-10-11
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>58 814 276</b>	<b>60 243 464</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 966 000	-60 243 464	
		<b>38 848 276</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 504 276 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	60 555 000	60 555 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	1 287	37 143
Värme	110 363	67 522
Förutbetalda intäkter	0	129 000
Ränta	0	137 334
Avgifter och hyror	174 196	170 173
Upplupna kostnader	0	5 291
	<b>285 846</b>	<b>546 463</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Radonmätning pågår och kommer att vara klar under Q2 2020. När radonmätning är klar avser föreningen att upprätta en Energideklaration..

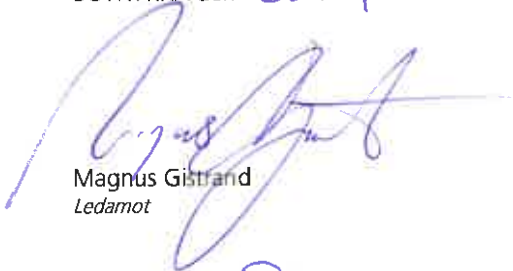
*NS*

---

## Styrelsens underskrifter

---

BOTKYRKA den 28 / 4 - 2020



Magnus Gistrand  
*Ledamot*



Yvonne Lindgren  
*Ledamot*



Viktor Puustinen  
*Ledamot*



Sebastian Savolainen  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 6 - 2020



Joakim Häll  
*Revisor*  
*BoRevision AB*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lillstugan 1, Kvarnsjön, Uttran, org.nr. 769616-9924

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillstugan 1, Kvarnsjön, Uttran för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



## 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 1, Kvarnsjön, Uttran för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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 11 / 6 - 2020



.....  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor