

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lillnäset 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i LIDINGÖ.

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

Styrelsen

Lars Bertil Agö	Ordförande
Thérèse Elisabeth Tideberg	Sekreterare
Rut Ulla Lundqvist	Kassör
Bengt Mattias Danielsson Lindqvist	Ledamot
Thomas Erik Jonas Nordström	Ledamot

Karl Johan Stephan Kullberg	Suppleant
Jonas Melander	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Hugo Lewenhaupt
Inger Udd
Camilla Wirén

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LILLNÄSET 1	2002	LIDINGÖ

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 1952 och består av 2 flerbostadshus.

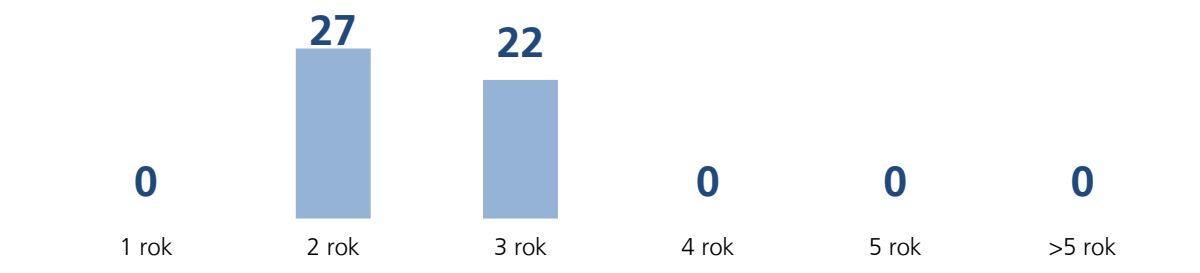
Värdeåret är 1956.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 420 m², varav 3 322 m² utgör lägenhetsyta och 98 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager 4:an	25 m ²	Tillsvidare
Lager 4:an	9 m ²	Tillsv. uppsägningstid 1 mån.
Cykelförvaring i 4an	8 m ²	tillsv. uppsntidd 1 mån
Brf's verkstad i 2an	25 m ²	Egen verksamhet
Förråd	40 m ²	Tillsv. uppsägningstid 1 måntid

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Underhållsplanen uppdaterades 2017-12-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte och slipning av marmorgolv	2020	Gäller entréplanen
Utökat antal sopskåp	2020	Sopsortering för tidningar
Installation av 6 st motorvärmare	2020	
Stamspolning	2020	
Byte av kodlås till entrédörrarna	2018	
Renovering av fönster och balkongdörrar	2018 - 2019	
Byte av frostsakat fasadtegel	2018	4:ans vägg mot öster
Asfaltering av gården och garageplan	2017	samtliga asfalterade ytor
Stensättning utanför 2ans entre	2017	Kullersten
Byte till säkerhetsdörrar	2016	
Sopstation	2016	Sopsortering. Hush.sopor och matavfall
Stamspolning	2015	Stamspolning
Nya golv källarplan	2015	Nytt golv
Renovering ytskikt källare	2015	Målning väggar/dörrar
Besiktning balkonger	2015	Säkerhetsbesiktning
Uppgradering värmesystem	2015	Byte av radiatorventiler och termostat. Samt injustering.
Byte av fläktssystem	2015	Byte av ventilationssystem inklusive kalibrering. OVK.
Armaturer entré	2014	Uppgradering
Hussocklar	2014	Renovering & målning
Värmekablar stuprör	2014	Frostskydd
Nödtelefon hissar	2014	Ny nödtelefoni
Nya rökluckor	2014	Uppgradering till nya rökluckor
Golv trapphus	2014	Underhåll & behandling
Renovering trappor utomhus	2013	Källartrappa 4:an
Målning Garage	2013	Vägg och tak invändigt
Reparation rökluckor	2013	
Målning takfotsplåt	2013	Inkl komplettering/justering trasiga tegelpannor
Målning garageportar	2013	
Målning entrépartier	2013	Inomhus
Målning del av fönster	2012	Underhåll i nederkant utvändigt
Byte av tvättstuga utrustning	2012	Hela maskinparken har bytts ut i båda tvättstugorna
Byte av vattenmätare	2012	5-års intervaller
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2011	OVK görs vart 6:e år
Byte av låssystem	2011	Alla lås har bytts och systemet har delvis reviderats. Låssystemets säkerhetssystem har en livslängd på 10 år.
Målning av undercentral, el central, städutrymmen och cykelrum i 4:an	2011	
Stambyte	2010	Fullständiga badrumsrenoveringar. Köks- och toalettstam har slagits samman till en.
Ny belysning i trapphus, källare, garage samt ny utomhusbelysning	2010	De nya lamporna är rörelsestyrda i trapphus, soprum och barnvagnsrum. I källargångarna styrs lamporna av timer. Den nya utomhusbelysningen går på skymningsrelä.
Byte av el stigare	2010	3-fas. Automatsäkringar.
Nya namn - och anslagstavlor	2009	
Ny vindsbelysning	2008	Ny armatur och nya ledningar
Ventilation i soprum	2006	Installerat ventilationssystem
Byte av entréporter och källardörrar	2006	

Ombyggnad av fjärrvärmecentralen	2005	En fjärrvärmecentral i varje byggnad. Avtal med 2 st undermät punkter, som sammanställs till en leveranspunkt. Ytterligare ett ytlager
Lagning av sprickor på hängande balkonger samt nytt ytlager	2004	
Byte elarmatur i trapphus	2004	Ny armatur och nya jordade ledningar
Högtrycksspolning av köksstammar	2004	
Målning av takfotsplåtar	2004	
Ombyggnad av hissar	2003	
Målning fönster	2003	
Ombyggnad värmecentraler	2003	Utvändigt och mellan fönstren Byte av varmvattenväxlare, styrventiler och värmebärarpumpar
Renovering av balkonger	1992	
Omläggning av tak	1984	

Planerat underhåll

År

Rensning av vent.kanaler	2021
Målning av trapphus	2021
Tak, byte av pannor	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

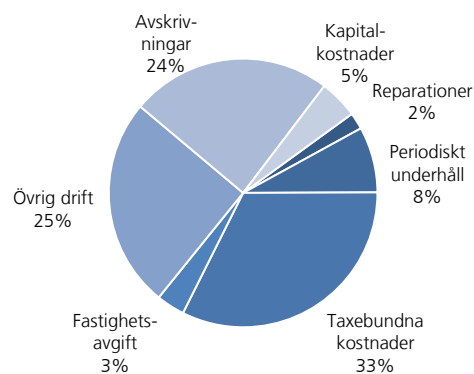
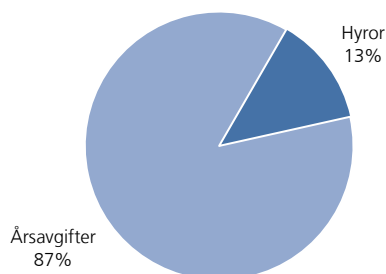
Kabel-TV / Bredband	Com Hem
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El	Ellevio
Hissar	Stockholms Hiss Service AB
Hushållssopor	Lidingö Stad
Insamling av tidningar, papper och plastförpackningar	Stena Recycling
Trappstädning	Effekt
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum + Styrelsen
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum + Styrelsen
Tvättstugor	Entema
Jouravtal	Dygnet Runt
Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)	Presto
Bank	Handelsbanken
Vatten	Lidingö Stad
Hisstelefon	Telia Sonera i Sverige
Snöröjning	Habitek
Service av brandredskap	Täby brandskyddsteknik
Anslutning av fiberkabel	Skanova

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 035 973	4 320 079
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 155 675	2 154 513
Finansiella intäkter	10	43 454
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 916
	2 155 685	2 206 883
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 563 276	1 578 085
Finansiella kostnader	102 160	104 537
Ökning av materiella anläggningstillgångar	74 625	1 415 144
Ökning av kortfristiga fordringar	12 022	0
Minskning av långfristiga skulder	60 000	560 000
Minskning av kortfristiga skulder	3 824	1 833 223
	1 815 907	5 490 989
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 375 751	1 035 973
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	339 778	-3 284 106

*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 1 429 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	599	600	616	606
Hyror/m ² hyresrättsyta	785	760	562	738
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 211	2 230	2 503	2 407
Elkostnad/m ² totalyta	21	21	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	148	154	147	146
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	20	16	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	31	49	68
Soliditet (%)	84	84	80	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-43	9	-1 824	-325
Nettoomsättning (tkr)	2 149	2 147	2 131	2 167

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 322 m² bostäder och 98 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	31 067 609	0	0	31 067 609
Upplåtelseavgifter	13 559 211	0	0	13 559 211
Fond för yttre underhåll	986 462	520 675	-54 888	520 675
S:a bundet eget kapital	45 613 282	520 675	-54 888	45 147 495
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 060 975	-520 675	54 809	-6 595 109
Årets resultat	-43 486	-43 486	79	-79
S:a ansamlad förlust	-7 104 460	-564 161	54 888	-6 595 188
S:a eget kapital	38 508 822	-43 486	0	38 552 307

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-43 486
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 540 300
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-520 675</u>
summa balanserat resultat	-7 104 461

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>174 226</u>
att i ny räkning överförs	-6 930 235

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 148 595	2 147 467
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 080	7 046
Summa rörelseintäkter		2 155 675	2 154 513
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 299 103	-1 230 976
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 845	-223 155
Personalkostnader	Not 6	-115 329	-114 391
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-533 734	-515 423
Summa rörelsekostnader		-2 097 011	-2 083 946
RÖRELSERESULTAT		58 665	70 566
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	43 454
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 160	-104 537
Summa finansiella poster		-102 150	-61 083
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-43 486	9 483
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-9 562
		0	-9 562
ÅRETS RESULTAT		-43 486	-79

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	44 290 034	44 749 143
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 290 034	44 749 143
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 293 534	44 752 643
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 389 616	1 037 812
Summa kortfristiga fordringar		1 389 616	1 037 816
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 389 616	1 037 816
SUMMA TILLGÅNGAR		45 683 150	45 790 459

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 626 820	44 626 820
Fond för yttre underhåll	Not 12	986 462	520 675
Summa bundet eget kapital		45 613 282	45 147 495
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 060 975	-6 595 109
Årets resultat		-43 486	-79
Summa fritt eget kapital		-7 104 460	-6 595 188
SUMMA EGET KAPITAL		38 508 822	38 552 307
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 805 000	6 865 000
Summa långfristiga skulder		4 805 000	6 865 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 060 000	60 000
Leverantörsskulder		80 649	113 972
Skatteskulder		18 268	16 127
Övriga skulder		14 034	11 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	196 377	171 175
Summa kortfristiga skulder		2 369 328	373 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 683 150	45 790 459

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	143 år	143 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Balkong/terrass	20 år	20 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Stambyte	50 år	50 år
Kodlås	10 år	10 år
Yttre anläggning	10 år	10 år
Motorvärmare	10 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 858 715	1 861 563
Hyror bostäder	200 229	193 927
Hyror parkering	32 000	31 200
Hyror garage	30 000	30 000
Hyror förråd	19 950	17 700
Kabel-TV intäkter	4 896	4 896
Avgift andrahandsuthyrning	2 759	8 139
Öresutjämning	46	42
	2 148 595	2 147 467

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	7 080	7 046
		7 080	7 046
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 991
	Snöröjning/sandning	11 173	39 979
	Städning entreprenad	50 650	54 931
	Hissbesiktning	3 668	3 569
	Gemensamma utrymmen	2 674	8 430
	Gård	3 254	7 292
	Serviceavtal	19 677	13 616
	Förbrukningsmateriel	10 950	13 071
	Teleport/hissanläggning	2 500	2 250
	Brandskydd	7 943	9 634
	Fordon	886	2 040
		113 375	158 803
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	6 358	0
	Brf Lägenheter	419	0
	Tvättstuga	2 268	11 076
	Sophantering/återvinning	8 449	0
	Entré/trapphus	0	1 611
	Lås	9 550	0
	VVS	4 744	4 657
	Ventilation	0	6 503
	Elinstallationer	0	4 753
	Hiss	12 475	12 776
	Fönster	0	1 537
	Mark/gård/utemiljö	0	11 141
		44 263	54 054
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	8 190	0
	Gemensamma utrymmen	0	54 888
	Sophantering/återvinning	20 063	0
	Entré/trapphus	100 035	0
	VVS	45 938	0
		174 226	54 888
	Taxebundna kostnader		
	El	71 633	73 128
	Värme	507 626	526 301
	Vatten	86 588	69 313
	Sophämtning/renhållning	38 818	51 880
	Grovsopor	9 495	0
		714 159	720 622
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 339	53 701
	Kabel-TV	32 661	32 500
	Bredband	86 649	84 525
		178 649	170 726
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 431	71 883
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 299 103	1 230 976

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	306
	Tele- och datakommunikation	10 122	9 536
	Juridiska åtgärder	0	40 938
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Revisionsarvode extern revisor	14 438	14 438
	Föreningskostnader	11 550	6 560
	Styrelseomkostnader	1 472	15 435
	Fritids- och trivselkostnader	1 232	979
	Förvaltningsarvode	88 276	86 926
	Administration	6 753	7 783
	Konsultarvode	7 605	33 003
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 940	5 820
		148 845	223 155
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 000	94 500
	Sociala kostnader	19 329	19 891
		115 329	114 391
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	148 445	148 445
	Förbättringar	385 290	366 979
		533 734	515 423

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 019 315	48 604 171
	Nyanskaffningar	74 625	1 415 144
	Utgående anskaffningsvärde	50 093 940	50 019 315
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 270 171	-4 754 748
	Årets avskrivningar enligt plan	-533 734	-515 423
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 803 906	-5 270 171
	Planenligt restvärde vid årets slut	44 290 034	44 749 143
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 660 158	14 660 158
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 227 000	35 227 000
	Taxeringsvärde mark	28 214 000	28 214 000
		63 441 000	63 441 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 000 000	63 000 000
	Lokaler	441 000	441 000
		63 441 000	63 441 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 038	11 038
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	11 038	11 038
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 038	-11 038
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-11 038	-11 038
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	13 865	1 839
	Klientmedel hos SBC	1 375 751	1 035 973
		1 389 616	1 037 812

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	520 675	725 243
	Reservering enligt stadgar	520 675	520 675
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	Årets lanspråktagande	-54 888	-725 243
	Vid årets slut	986 462	520 675

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,480 %	4 865 000	4 925 000	2023-09-01
	Handelsbanken	1,480 %	2 000 000	2 000 000	2021-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		6 865 000	6 925 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 060 000	-60 000	
			4 805 000	6 865 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 565 000 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 834 000	19 834 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Avgifter och hyror	196 377	171 175
		196 377	171 175

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Rensning av ventilationskanaler samt OVK-besiktning
	Målning av trapphuset

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 18 / 2 2021



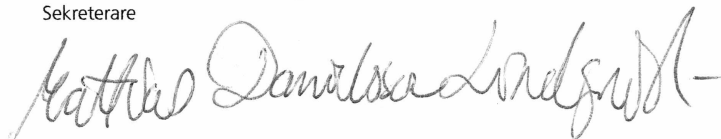
Lars Bertil Agö
Ordförande



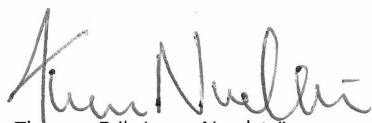
Thérèse Elisabeth Tideberg
Sekreterare



Rut Ulla Lundqvist
Kassör

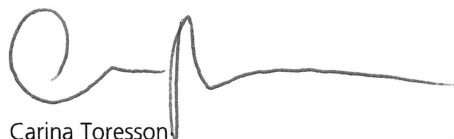


Bengt Mattias Danielsson Lindqvist
Ledamot



Thomas Erik Jonas Nordström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 3 2021



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Lillnäset 1, org.nr 769606-1642.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Lillnäset 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2020 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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

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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Lillnäset 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten
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 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 10 / 3 2021



Carina Toresson