



Org Nr: 712400-0576

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta

Org.nr: 712400-0576

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungelsta

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Tungelsta 2:100, Tungelsta 2:101, Tungelsta 2:105 samt Tungelsta 2:120 i Haninge kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	122	8 026
Lokal	1	133
Förråd och mindre lokaler	19	248
Garage	30	

Föreningens fastighet är byggd 1958-60 med värdeår 1985.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- Installerat nya värmepannan, restaurerat bergvärmeanläggningen, påbörjat uppförandet av solceller och el-laddstolpe. ("in-house"-lösningen med Vattenfall).
- Stadsnätbolaget har installerat fiber i samtliga fastigheter.
- Genomfört uppfrysning av våra grönområden med hjälp av våra nya trädgårdsentreprenörer De Gröna Ute- och innemiljö Stockholm AB.
- Aircano har genomfört OVK-besiktning av ventilationen (ska ske vart 6e år).
- Matkällarna är ordnade och är skrivna i register: en matkällare för varje lägenhet.
- Luddlådor är installerade i alla tvättstugor.
- Det har skett en upprustning av gymmet och av lekparken.

Övriga väsentliga händelser för 2020

- Upprusta klart lekparken.
- Ordna upp våra parkeringsytor med staket, skyltar och grus.
- Installera klart solceller i och med "in-house"-avtalet med Vattenfall.
- Storstäda förråd med cyklar och barnvagnar.
- Ta in offerter för byte av portar och eventuellt även garageportar.
- Gå igenom och förteckna alla förråd och "vita dörrar" i fastigheterna.
- Arrangera en medlemskväll med grillning.

07



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13. Vid stämman deltog 21 medlemmar varav 8 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 fram till stämman 2019-06-13 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Jan Eriksson
Christer Eklund
Marie Hillerby Johansson
Göran Johansson
Elisabeth Hesedell
Pirjo Eriksson
Frida Norberg Kristoffersson
Marie Wahlén

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Vice Sekreterare
Studieorganisatör
Ledamot
HSB-ledamot

Andy Sutton

Suppleant

Under perioden från stämman 2019-06-13 fram till och med 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Jan Eriksson
Göran Johansson
Marie Hillerby Johansson
Elisabeth Hesedell
Pirjo Eriksson
Simon Borin
Jenny Johansson
Jorge Quinonez

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Vice Sekreterare
Studieorganisatör
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Andy Sutton

Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan Eriksson, Marie Hillerby Johansson, Pirjo Eriksson och Andy Sutton.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan Eriksson, Marie Hillerby Johansson, Göran Johansson och Jorge Quinonez. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Kent Andersson	Föreningsvald ordinarie
Niklas Persson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Jan Eriksson och Pirjo Eriksson.

Valberedning

Valberedningen består av Lars Forsberg och Niklas Wallgren.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller inanspråkstagande av underhållsfond.

Stadgänsliq fastighetsbesiktning genomfördes 2019-08-30.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

07



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 151 (149) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 15 (17) överlåtelser skett.

Under året har information till medlemmar har lämnats i trapphusen, hemsidan och utdelat medlemsblad till varje hushåll.

Samverkansrådet

Förvaltningsrådet är ett samarbetsorgan för föreningarna i Västerhaninge och Tungalsta med rådgivande befogenheter och samordnande arbetsformer. Brf Lillgården har representerats av Jan Eriksson, Pirjo Eriksson och Andy Sutton. Rådet har haft 4 möten under året.

Av styrelsen utsedda kontaktpersoner

Styrelsen har fortsatt utsett Maria Avebjörk att med stort förtroende arbeta som styrelsens extra resurs. Maria har sedan några år tillbaka fungerat som seniorvårdinna med regelbundna träffar åtminstone en dag i veckan i föreningslokalen på Backvägen 19. Maria Avebjörk har också hållit ett extra öga på ev. sjuka äldre och gjort sjukhusbesök av humanitära skäl. Dessutom har Maria uppmärksammat äldre medlemmar med en blomma på väl valda tillfällen, vid t.ex. födelsedagar i uppskattnings tecken. Verksamheten vänder sig till pensionärer och daglediga i Brf. Lillgården.

Mervärde i boendet

Pensionärsverksamheten – anhörigregister

Föreningens pensionärer och andra daglediga har haft möjligheten att träffas en gång i veckan, på torsdagar mellan klockan 11 - 14, i lokalen på Backvägen 19, för att ha det trevligt tillsammans. Föreningen gör en del andra aktiviteter under året som varierar efter intressen och årstider.

Lillgårdens Gym och Motion

Gymmet användes av ca 25 hushåll under 2019.

Gästis

Ett flertal medlemmar använder lägenheten för kortare besök.

02



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta

Förvaltning och skötsel

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningen omfattar Ekonomisk/Administrativ förvaltning och har under året skötts av HSB Stockholm. Avtalet är tecknat på två år från 2016-01-01 tom 2018-12-31 med förlängning två år i sänder. Ansvarig för ekonomitjänsterna har varit Andreas Paulsen. Förvaltare har varit Anette Englund.

Fastighets- och markskötsel

Fastighets- och markskötseln har skötts av HSB Stockholm Fastighetsservice (fastighet) och De Gröna Ute- och Innemiljö Stockholm AB.

Värmeanläggning

Vattenfall ansvarar för skötsel av vår värmeanläggning.

Besiktningar

Fastighetsbesiktningarna genomfördes under hösten 2019. Markbesiktningarna har varit vid 2 tillfällen under 2019.

Trappstädning

Trappstädningen har utförts av Crystal Clean Kos.

Miljö

Allmänt

Styrelsen bevakar att miljöhänsyn tas i all upphandling. 02



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	780	780	780	780	780
Totala intäkter kr/kvm	842	835	844	835	838
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	191	204	230	295	231
Belåning, kr/kvm	2 233	2 307	2 381	2 477	2 546
Räntekänslighet	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	572	559	527	457	509
Energikostnader kr/kvm	197	212	160	140	135

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

02

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungelsta**

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 078	7 089	7 159	7 085	7 113
Resultat efter finansiella poster	-151	-251	557	-868	-23
Soliditet	25%	25%	25%	22%	24%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	7 077 884
Rörelsekostnader	- 7 005 366
Finansiella poster	- 223 201
Årets resultat	-150 683
Planerat underhåll	+ 1 065 988
Avskrivningar	+ 688 116
Årets sparande	1 603 421
Årets sparande per kvm total vta	189

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	448 000	4 217 901	2 642 834	-251 034
Reservering till fond 2019		782 000	-782 000	
Ianspråktagande av fond 2019		-1 065 988	1 065 988	
Balanserad i ny räkning			-251 034	251 034
Årets resultat				-150 683
Belopp vid årets slut	448 000	3 933 913	2 675 788	-150 683

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	2 391 800
Årets resultat	-150 683
Reservering till underhållsfond	-782 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 065 988
Summa till stämmans förfogande	2 525 105

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 525 105
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

07

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta**

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 077 884	7 088 861
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 854 112	-4 745 153
Övriga externa kostnader	Not 3	-139 981	-128 552
Planerat underhåll		-1 065 988	-1 203 904
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-257 169	-252 835
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-688 116	-778 772
Summa rörelsekostnader		-7 005 366	-7 109 217
Rörelseresultat		72 518	-20 356
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 461	12 490
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-235 662	-243 169
Summa finansiella poster		-223 201	-230 679
Årets resultat		-150 683	-251 034

07

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	21 807 346	22 480 941
Inventarier och maskiner	Not 8	6 980	21 501
		<u>21 814 326</u>	<u>22 502 442</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 814 826</u>	<u>22 502 942</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 763	4 335
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 382 463	2 658 022
Placeringskonto HSB Stockholm		1 099 168	1 098 070
Övriga fordringar	Not 10	11 572	12 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	285 845	277 196
		<u>3 781 810</u>	<u>4 049 705</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 13	39 465	33 625
Summa omsättningstillgångar		<u>5 821 275</u>	<u>6 083 330</u>
Summa tillgångar		<u>27 636 101</u>	<u>28 586 271</u>

02

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	448 000	448 000
Yttre underhållsfond	3 933 913	4 217 901
	<u>4 381 913</u>	<u>4 665 901</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 675 788	2 642 834
Årets resultat	-150 683	-251 034
	<u>2 525 105</u>	<u>2 391 800</u>
	<u>6 907 018</u>	<u>7 057 701</u>
Summa eget kapital		
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 18 309 452	18 942 448
	<u>18 309 452</u>	<u>18 942 448</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 632 996	632 996
Leverantörsskulder	432 167	780 416
Skatteskulder	14 300	7 630
Fond för inre underhåll	141 536	141 536
Övriga skulder	Not 16 31 045	1 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 167 587	1 022 494
	<u>2 419 631</u>	<u>2 586 122</u>
	<u>20 729 083</u>	<u>21 528 570</u>
Summa skulder		
Summa eget kapital och skulder	<u>27 636 101</u>	<u>28 586 271</u>

02

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungelsta**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-150 683	-251 034
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	688 116	778 772
Kassaflöde från löpande verksamhet	537 433	527 738
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 567	115 590
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-166 491	154 944
Kassaflöde från löpande verksamhet	364 375	798 272
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-10 469
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-10 469
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-632 996	-632 996
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-632 996	-632 996
Årets kassaflöde	-268 621	154 807
Likvida medel vid årets början	5 789 717	5 634 910
Likvida medel vid årets slut	5 521 095	5 789 717

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungelsta

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6 % av anskaffningsvärdet. Övriga komponenter och markanläggning skrivs av med 3,33 % och 20 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 13 906 028 kr.

02

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 319 416	6 319 416
	Årsavgifter el	423 125	444 396
	Hyror	343 977	342 765
	Övriga intäkter	42 696	42 562
	Bruttoomsättning	7 129 214	7 149 139
	Avgifts- och hyresbortfall	-51 308	-60 181
	Hyresförluster	-22	-97
		7 077 884	7 088 861
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 119 551	1 075 017
	Reparationer	380 001	434 168
	El	647 083	722 321
	Uppvärmning	1 312 794	1 128 922
	Vatten	370 706	394 708
	Sophämtning	174 086	193 694
	Fastighetsförsäkring	102 030	95 348
	Kabel-TV och bredband	93 759	90 858
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	187 963	180 924
	Förvaltningsarvoden	422 106	389 159
	Övriga driftkostnader	44 033	40 034
		4 854 112	4 745 153
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	22 570	24 919
	Administrationskostnader	63 691	51 500
	Extern revision	14 000	12 413
	Medlemsavgifter	39 720	39 720
		139 981	128 552
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	182 000	179 194
	Revisionsarvode	7 500	7 500
	Övriga arvoden	12 000	10 500
	Sociala avgifter	55 669	55 641
		257 169	252 835
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 010	827
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 098	1 097
	Ränteintäkter HSB bunden placering	10 000	10 000
	Övriga ränteintäkter	353	566
		12 461	12 490
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	235 521	243 769
	Övriga räntekostnader	141	-600
		235 662	243 169

02

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungelsta**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	45 451 399	45 451 399
Anskaffningsvärde mark	307 100	307 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 758 499	45 758 499
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-23 277 558	-22 512 609
Årets avskrivningar	-673 595	-764 949
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 951 153	-23 277 558
Utgående bokfört värde	21 807 346	22 480 941
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	983 000	1 224 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	19 000 000	17 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	977 000	557 000
Summa taxeringsvärde	81 960 000	70 781 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	292 646	282 177
Årets investeringar	0	10 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	292 646	292 646
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-271 145	-257 322
Årets avskrivningar	-14 521	-13 823
Utgående ackumulerade avskrivningar	-285 666	-271 145
Bokfört värde	6 980	21 501
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	11 572	12 082
	11 572	12 082
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	284 678	276 029
Upplupna intäkter	1 167	1 167
	285 845	277 196

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

02

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta**

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 12	Kortfristiga placeringar		
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000
		<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
Not 13	Kassa och bank		
	Handkassa	432	1 367
	Nordea plusgiro	39 033	32 258
		<u>39 465</u>	<u>33 625</u>
Not 14	Skulder till kreditinstitut		
			Nästa års amortering
	Låneinstitut	Ränta	
	Lånenummer	Ränteändr dag	
	Stadshypotek	0,90%	2023-09-30
	212106		5 913 914
	Stadshypotek	1,20%	2021-10-30
	57237		9 917 147
	Stadshypotek	1,97%	2020-09-01
	880388		1 179 387
	Stadshypotek	1,25%	2020-03-09
	91126		1 932 000
		18 942 448	632 996
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		18 309 452
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		15 777 468
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	37 060 000	37 060 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	632 996	632 996
Not 16	Övriga skulder		
	Källskatt	29 995	0
	Övriga kortfristiga skulder	1 050	1 050
		<u>31 045</u>	<u>1 050</u>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	36 421	36 028
	Förutbetalda hyror och avgifter	539 575	523 474
	Övriga upplupna kostnader	591 591	462 992
		<u>1 167 587</u>	<u>1 022 494</u>

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

02



HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta

Noter

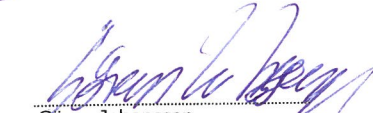
2019-12-31 2018-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

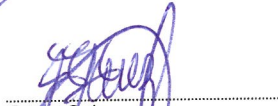
Tungalsta, den 25/4-2020


Elisabeth Hesedell


Göran Johansson


Jan Eriksson


Jenny Johansson


Jorge Quinonez


Marie Hillerby Johansson

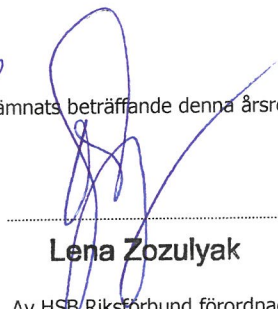

Pirjo Eriksson


Simon Borin

Vår revisionsberättelse har 2020-04-29 lämnats beträffande denna årsredovisning


KENT ANDERSSON

Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lillgården i Tungalsta, org.nr. 712400-0576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lillgården i Tungalsta för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lillgården i Tungalsta för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

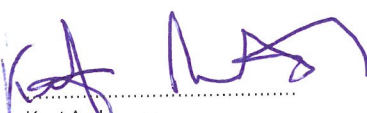
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 29/04 2020


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Kent Andersson
Av föreningen vald revisor