

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Lilleby Ås  
Org nr: 769607–2466





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lilleby Ås får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 526 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 32 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Torslanda 175:4 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns fem friliggande huskroppar med vardera sex bostadsrättslägenheter i varje huskropp.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	5	
3 rum och kök	10	
4 rum och kök	10	88,2 kvm
4 rum och kök	5	99,3 kvm

Total tomtarea 8 417 m<sup>2</sup>  
Total bostadsarea 2 424 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 49 400 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 49 400 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 27 tkr och planerat underhåll för 1 147 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i september 2021 och visar på ett underhållsbehov på 798 tkr per år för de närmaste 30 åren.

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning fasader och fönster	1 146 781

Planerat underhåll	År	Belopp
Målning av fasader på två byggnader	2022	1 000 000 kr
Målning av förråd och carportar	2023	1 000 000 kr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Åberg	Ordförande	2022
Robert Frisk	Sekreterare	2022
Annelie Khatami	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Larsson	Suppleant	2023
Ina Frode	Suppleant	2022
Mats Gedin	Suppleant	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eila Ferreira (sammankallande)	2022
Louise Olofsson	2022

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 1,9%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.).

## Ordförande har ordet.

Under året har föreningen haft två städdagar med god uppslutning.

Tre huskroppar har fått fasaderna ommålade, allt enligt underhållsplanen.

Två år efter att bergvärmen installerats visar en jämförelse att vi har ca. 200 000 kr lägre uppvärmningskostnad nu mot när vi hade gas.

Med vänlig hälsning

Marie Åberg

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 234	2 233	2 233	2 234	2 234
Resultat efter finansiella poster	-494	6	346	362	77
Resultat exklusive avskrivningar	32	532	743	759	474
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-706	-243	-31	302	124
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	304	71	71	188	144
Balansomslutning	47 344	47 361	47 808	46 294	46 226
Soliditet %	46	47	46	47	46
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	14	305	25	201	143
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	203	-	-	-	-

\*Fr.o.m. år 2021 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2017–2020 inte är jämförbara med 2021.

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 479 000	1 787 648	-169 337	5 867
Disposition enl. årsstämmobeslut			5 867	-5 867
Reservering underhållsfond		738 000	-738 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 146 781	1 146 781	
Årets resultat				-493 501
<b>Vid årets slut</b>	<b>20 479 000</b>	<b>1 378 867</b>	<b>245 311</b>	<b>-493 501</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-163 470
Årets resultat	-493 501
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-738 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 146 781
<b>Summa</b>	<b>-248 189</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 248 189

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 233 620	2 233 620
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 830	7 536
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 246 450</b>	<b>2 241 156</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 830 328	-1 344 229
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 984	-94 764
Personalkostnader	Not 6	-70 719	-6 160
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-525 643	-525 643
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-241	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 545 915</b>	<b>-1 970 796</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-299 465</b>	<b>270 360</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	496	488
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-194 532	-264 981
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-194 036</b>	<b>-264 493</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-493 501</b>	<b>5 867</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-493 501</b>	<b>5 867</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	43 510 347	43 907 258
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 317 184	2 445 917
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 827 531</b>	<b>46 353 174</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>45 827 531</b>	<b>46 353 174</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar	Not 13	3 000	3 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	66 401	65 006
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>69 401</b>	<b>68 066</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 446 786	940 111
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 446 786</b>	<b>940 111</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 516 187</b>	<b>1 008 177</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>47 343 718</b>	<b>47 361 352</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		20 479 000	20 479 000
Fond för yttre underhåll		1 378 867	1 787 648
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 857 867</b>	<b>22 266 648</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		245 311	-169 337
Årets resultat		-493 501	5 867
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-248 189</b>	<b>-163 470</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 609 678</b>	<b>22 103 178</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 276 173	16 808 830
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 276 173</b>	<b>16 808 830</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 041 548	8 118 891
Leverantörsskulder		38 475	16 810
Skatteskulder		4 778	4 271
Övriga skulder	Not 17	0	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	373 067	309 311
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 457 868</b>	<b>8 449 343</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>47 343 718</b>	<b>47 361 352</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2021 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	115
Bergvärme	Linjär	20
Anslutningsavgifter	Linjär	20
Tillkommande utgifter	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 233 620	2 233 620
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 233 620</b>	<b>2 233 620</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	12 590	7 056
Fakturerade kostnader	0	180
Övriga rörelseintäkter	240	300
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>12 830</b>	<b>7 536</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-1 146 781	-857 154
Reparationer	-27 099	-6 970
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-43 770	-42 870
Försäkringspremier	-38 665	-33 950
Kabel- och digital-TV	-40 586	-39 796
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-13 600
Snö- och halkbekämpning	-58 738	-21 500
Förbrukningsinventarier	-4 876	-6 710
Frakter och transporter	-200	-200
Vatten	-191 563	-103 459
Fastighetsel	-171 106	-141 872
Uppvärmning	0	-1 146
Sophantering och återvinning	-54 056	-53 049
Förvaltningsarvode drift	-52 889	-21 954
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 830 328</b>	<b>-1 344 229</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Fritidsmedel	0	-140
Förvaltningsarvode administration	-67 580	-61 949
Lokalkostnader	0	-250
Arvode, yrkesrevisorer	-32 500	-20 385
Övriga förvaltningskostnader	-700	-2 375
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 607	-7 570
Representation	-1 868	0
Kontorsmateriel	-1 039	0
Bankkostnader	-2 690	-1 870
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-118 984</b>	<b>-94 764</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Sammanträdesarvoden	-52 495	-3 855
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-1 500
Sociala kostnader	-15 724	-805
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-70 719</b>	<b>-6 160</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-370 016	-370 016
Avskrivning Anslutningsavgifter	-19 358	-19 358
Avskrivningar tillkommande utgifter	-7 536	-7 536
Avskrivning Installationer	-128 732	-128 732
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-525 643</b>	<b>-525 643</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga rörelsekostnader	-241	0
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-241</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från bankkonton/likviditetsplacering	470	469
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26	19
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>496</b>	<b>488</b>



<b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-194 532	-264 981
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-194 532</b>	<b>-264 981</b>
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Anskaffningsvärden	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	42 490 200	42 490 200
Mark	6 000 000	6 000 000
Anslutningsavgifter	387 158	387 158
Tillkommande utgifter	113 044	113 044
	<b>48 990 402</b>	<b>48 990 402</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>48 990 402</b>	<b>48 990 402</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 736 585	-4 366 569
Anslutningsavgifter	-271 199	-251 841
Tillkommande utgifter	-75 361	-67 825
	<b>-5 083 144</b>	<b>-4 686 234</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-370 016	-370 016
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-19 358	-19 358
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-7 536	-7 536
	<b>-396 910</b>	<b>-396 910</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 480 054</b>	<b>-5 083 144</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>43 510 347</b>	<b>43 907 258</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	37 383 599	37 753 615
Mark	6 000 000	6 000 000
Anslutningsavgifter	96 601	115 959
Tillkommande utgifter	30 147	37 684
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	49 400 000	49 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>49 400 000</b>	<b>49 400 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>32 000 000</i>	<i>32 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 400 000</i>	<i>17 400 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	2 574 649	0
	<b>2 574 649</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	2 574 649
	<b>0</b>	<b>2 574 649</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 574 649</b>	<b>2 574 649</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-128 732	0
	<b>-128 732</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-128 732	-128 732
	<b>-128 732</b>	<b>-128 732</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-257 465	-128 732
	<b>-257 465</b>	<b>-128 732</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-257 465</b>	<b>-128 732</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 317 184</b>	<b>2 445 917</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 000	3 000
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 645	39 570
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 451	15 487
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 305	9 949
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>66 401</b>	<b>65 006</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	22	22
Bankmedel	162 596	161 829
Transaktionskonto	1 284 168	778 260
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 446 786</b>	<b>940 111</b>



**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	25 317 721	24 927 721
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-330 000	-8 118 891
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 711 548	-
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>15 276 173</b>	<b>16 808 830</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2021-10-30	7 918 891,00	-7 918 891,00	0,00	0,00
NORDEA	0,91%	2022-11-16	9 711 548,00	0,00	0,00	9 711 548,00
NORDEA	0,76%	2023-10-18	0,00	8 418 891,00	0,00	8 418 891,00
NORDEA	0,91%	2024-07-17	7 297 282,00	0,00	110 000,00	7 187 282,00
<b>Summa</b>			<b>24 927 721,00</b>	<b>500 000,00</b>	<b>110 000,00</b>	<b>25 317 721,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 9 711 548 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 330 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningens skuld beräknas om 5 år uppgå till 23 832 721 kr.

**Not 17 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkning hyror och avgifter	0	60
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>0</b>	<b>60</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 600	7 731
Upplupna räntekostnader	27 791	22 884
Upplupna driftskostnader	37 738	0
Upplupna elkostnader	25 689	22 422
Upplupna vattenavgifter	19 670	19 679
Upplupna kostnader för renhållning	14 920	15 325
Upplupna revisionsarvoden	23 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden	27 500	24 605
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 328
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	188 159	182 338
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>373 067</b>	<b>309 311</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	27 935 000	27 935 000





## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Marie Åberg

---

Robert Frisk

---

Annelie Khatami

Vår revisionsberättelse har lämnats den

---

Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.



Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# BRF Lilleby Ås

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Lilleby Ås i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verification

Transaction 09222115557468225070

## Document

**234920 ÅR 2021**

Main document

21 pages

*Initiated on 2022-04-29 10:50:53 CEST (+0200) by Magnus Lohrant (ML)*

*Finalised on 2022-05-10 13:27:15 CEST (+0200)*

## Initiator

**Magnus Lohrant (ML)**

Riksbyggen

*magnus.lohrant@riksbyggen.se*

## Signing parties

**Marie Åberg (MÅ)**

Brf Lilleby Ås

*marieaberg04@gmail.com*

+46704934777

*Signed 2022-05-02 10:26:44 CEST (+0200)*

**Annelie Khatami (AK)**

Brf Lilleby Ås

*annelie.khatami@vgregion.se*

+46707649084

*Signed 2022-04-29 12:50:15 CEST (+0200)*

**Robert Frisk (RF)**

Brf Lilleby Ås

*robert.frisk@nordlo.com*

+46733989029

*Signed 2022-05-06 11:21:37 CEST (+0200)*

**Sara Ryfors (SR)**

KPMG

*sara.ryfors@kpmg.se*

*Signed 2022-05-10 13:27:15 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

