



Medlemmar i HSB:s Bostadsrättsförening **LILLGÅRDEN** kallas härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: 12 juni kl 18.30

Plats: I samlingslokalen, Lillgårdsvägen 15 (nedgång från gaveln mot lekparken).

Föreningen bjuder på kaffe med förtäring från kl.18.00.

FÖRSLAG TILL DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Varmt välkomna!



OM MOTIONER OCH REGLER FÖR ATT RÖSTA PÅ STÄMMAN

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före **februari månads utgång**. Sådan anmälan kan göras under adress: HSB Stockholm, Brf Lillgården, Flemingg. 41, 112 84 STOCKHOLM eller HSB Brf Lillgården i Tungelsta, Lillgårdsvägen 16, 137 57 TUNGELSTA.

Vid föreningsstämma har varje medlem **en röst**. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast **en röst**. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast **en röst**.

Röstberättigad är endast den medlem, som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen (gäller årsavgifter mm.).

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom **ombud**.

Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon, eller barn får vara biträde eller ombud.

UR STADGARNA 2011

FULLMAKT

Tungelsta 2019 - - .

FÖR ATT FÖRETRÄDA MIG PÅ
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMAN 2019 I BRF LILLGÅRDEN.

MITT LÄGENHETSNUMMER

LÄGENHETSINNEHAVARENS
NAMNTECKNING

BEVITTNAS



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under året 2018-01-01 t.o.m. 2018-12-31.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2018

FÖRENINGSFRÅGOR

Extra Föreningsstämma.

Extra föreningsstämma hölls den 12 februari 2018. Inklusiv styrelsens ledamöter deltog på stämman totalt 12 medlemmar, varav 8 röstberättigade.

Årsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2018. Inklusiv styrelsens ledamöter deltog på stämman totalt 21 medlemmar, varav 14 röstberättigade varav 2 med fullmakt.

Föreningen har sitt säte i Stockholms Län, Haninge kommun.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 149 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem. Under verksamhetsåret har 17 lägenhetsöverlåtelser gjorts.

Styrelse

Mandattid

1. Jan Eriksson	2018–2020	Ordinarie ledamot, ordförande
2. Christer Eklund	2017–2019	Ordinarie ledamot, vice ordförande
3. Marie Hillerby Johansson	2018–2020	Ordinarie ledamot, sekreterare
4. Göran Johansson	2018–2019	Ordinarie ledamot,
5. Elisabeth Hesedell	2018–2019	Ordinarie ledamot
6. Pirjo Eriksson	2018–2020	Ordinarie Ledamot
7. Frida Norberg Kristoffersson	2018–2019	Ledamot.
8. Andy Sutton	2018–2019	Suppleant
9. Marie Wahlén		HSB ledamot

Styrelsens ändrade sammansättning under året

I tur att avgå vid stämman 2019 är Christer Eklund, Göran Johansson, Elisabeth Hesedell, Frida Norberg Kristoffersson och Andy Sutton. HSB-ledamot Marie Wahlén avgår vid stämman och ersätts med ny vilken antas presenteras vid samma tillfälle.

Firmateckning

Firmatecknare, förutom styrelsen i sin helhet, har varit Jan Eriksson, Marie Hillerby Johansson, Christer Eklund, Marie Wahlén.

Attesträtt

Attesterare har var för sig varit, Jan Eriksson och Marie Hillerby Johansson.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret 1/1-18 – 31/12-18 hållit 11 protokollförda sammanträden. Däribland ingår en genomförd heldagskonferens i augusti.



Revisorer

Den föreningsvalde revisorn, vald för ett år i sänder, skall se till att beslut genomförs och att styrelsen fungerar väl och arbetar för föreningens bästa. Kent Andersson har varit verksam som föreningens ordinarie revisor efter årsstämman 2018. Niklas Persson har varit revisorsuppleant. BoRevision AB svarar för revisionen, stadgad enligt lag.

Valberedning

Valberedning har bestått av Ingrid Hjelm och Robert Hjelm.

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 uppskattningens tecken. Verksamheten vänder sig till pensionärer och daglediga i Brf. Lillgården.

Representanter till HSB:s distriktsstämma i Haninge 2018

Bostadsrättsföreningarna i Haninge tillhör HSB:s distrikt 15, Haninge. Distriktets styrelse samt representantskapet på distriktets stämma är en länk mellan föreningarna och HSB Stockholm i den parlamentariska ordningen. Distriktet utgör även remissinstans till Haninge kommun i bl.a. boende och byggnadsfrågor.

Brf Lillgården har enligt stadgarna rätt att representera med tre ordinarie ledamöter och tre suppleanter på distriktsstämman. Brf Lillgårdens representanter har under året varit:

Jan Eriksson	ordinarie
Pirjo Eriksson	ordinarie

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. Rådet har haft 4 möten under året.

Medlemsinformation

- Under året har information till medlemmar har lämnats i trapphusen, medlemsblad och hemsidan.



Ekonomi

Årsavgifterna för bostadsrätterna har under året 2018 kvarstått på samma nivåer som under hela 2000-talet. Oförändrade avgifter för år 2019.

Investeringar, underhåll och andra händelser under verksamhetsåret

- Bytt all armatur i fastigheterna.
- Anordnat extrastämma för antagande av nya stadgar.
- Lekplatsbesiktning
- Brandsäkerhetsbesiktning
- Slutit avtal med Vattenfall om en "in house" – lösning för vårt värmesystem som kommer att genomgå en helhetsrenovering.
- Bytt avtal med vår entreprenör för mark och trädgård till Det Gröna Ute- och Innemiljö Stockholm AB.
- Bytt avtal med vår entreprenör för städning till Crystal Clean Kos.
- Erbjudit fiber till alla boende i Brf Lillgården genom Stadsnätbolaget.
- Tagit in offerter för renovering/byte av portar,
- Tagit in offerter för renovering/byte av garageportar.
- Spolat alla stammar i alla fastigheter/lägenheter.
- Spolat alla dagvattenbrunnar.
- Påbörjat upprustningen av lekparken.
- Upprustning av gymlokalen.

Planerade händelser inför 2019

- Upprusta klart lekparken.
- Renovera/Installera värmesystemet.
- Installera laddstolpar för el-bilar i och med "in house" -avtalet med Vattenfall.
- Installera solceller i och med "in house" -avtalet med Vattenfall.
- Byta portar och eventuellt även garageportar.
- Ordna upp matkällare.
- Arrangera medlemskväll med information.
- OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll).

Planerade händelser inför 2020

Fönsterrenovering

Underhållsplaner under verksamhetsåret

Styrelsen har tillsammans med HSB:s förvaltare gått igenom Underhållsplanen .

Parkeringsplatser

Föreningen har 83 parkeringsplatser. Fri parkering för bilar med boendetillstånd tillämpas på 54 platser, 29 platser är reserverade för uthyrning till medlemmar. Tillfällig fri gästparkering finns på gatumark utmed Lillgårdsvägen/Backvägen.



FASTIGHETER OCH MARKYTOR

Byggnadsår

Föreningen äger fastigheterna Tungelsta 2:100, Tungelsta 2:101, Tungelsta 2:105 samt Tungelsta 2:120 vilka byggdes åren 1958 – 60 med 122 lägenheter. 1992 gjordes en omfattande renovering med stambyte.

Produktionskostnaden för fastigheterna var kronor 5.979.200:-. Den ekonomiska planen registrerades hos Länsstyrelsen i Stockholm 1961-04-17.

Lägenheter och lokaler

Brf Lillgården upplåter lägenheter och lokaler till medlemmar. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 11 lokaler är upplåtna med hyresrätt. Föreningen äger en bostadsrättslokal som ingår i de upplåtna hyresobjekten.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande med avseende på antal rum.

Antal lgh i HSB:s Brf Lillgården	1 rum & kök 27	2 rum & kök 39	3 rum & kök 19	4 rum & kök 33	5 rum & kök 4
-------------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	------------------

Medelstorleken på en lägenhet är 60 m². Variationen på lägenhetsytorna är från 29 m²– 93,5 m².

Totalt innehar föreningen lägenheter och lokaler enligt följande:

Antal	Objekt	Total yta (kvm)
122	lägenheter (bostadsrätt)	8046
11	förråd (hyresrätt)	137
1	lokal (hyresrätt)	133,5
8	lokaler (allmänna)	
30	garage (hyresrätt)	

Enligt taxeringsbeskedet är föreningens totala areal 15.629 m², varav 8046 m² utgör lägenhetsyta och 557 m² lokalyta.



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, och Aktis Förvaltning AB. Ny markentreprenör fr.o.m. 2019-01-01 Det Gröna Ute- och Innemiljö Stockholm AB.

Värmeanläggning

Krigslida VVS ansvarar för skötsel av vår värmeanläggning.

Besiktningar

Fastighetsbesiktningarna genomfördes under hösten 2018. Markbesiktningarna har varit vid 1 tillfälle under 2018. Närvarande på besiktningarna har från styrelsen varit Jan Eriksson och Göran Johansson.

Trappstädning

Trappstädningen har utförts av Aktis Förvaltning AB fram till 2018-08-31, och fr.o.m. 2019-09-01 Crystal Clean Kos..

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår försäkring mot skadedjur och ohyra.

MILJÖ

Allmänt

Styrelsen bevakar att miljöhänsyn tas i all upphandling.

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 20 hushåll under 2018.

Gymmet har fått en viss upprustning/utrustning under året.

Gästis

Har använts som extra lägenhet vid vattenskador under längre perioder då det inte har varit möjligt för medlemmar att bo hemma. Ett flertal medlemmar använder lägenheten för kortare besök.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungelsta

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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	780	780	780	780	780
Totala intäkter kr/kvm	835	844	835	838	845
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	204	230	295	231	279
Belåning, kr/kvm	2 307	2 381	2 477	2 546	2 605
Räntekänslighet	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	559	527	457	509	455
Energikostnader kr/kvm	212	160	140	135	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.

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta**

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 089	7 159	7 085	7 113	7 170
Resultat efter finansiella poster	-251	557	-868	-23	-71
Soliditet	25%	25%	22%	24%	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		7 088 861
Rörelsekostnader	-	7 109 217
Finansiella poster	-	230 679
Årets resultat		-251 034
Planerat underhåll	+	1 203 904
Avskrivningar	+	778 772
Årets sparande		1 731 642
Årets sparande per kvm total yta		204

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	448 000	4 819 805	1 484 255	556 675
Reservering till fond 2018		602 000	-602 000	
Ianspråktagande av fond 2018		-1 203 904	1 203 904	
Balanserad i ny räkning			556 675	-556 675
Årets resultat				-251 034
Belopp vid årets slut	448 000	4 217 901	2 642 834	-251 034

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

Balanserat resultat	2 040 930
Årets resultat	-251 034
Reservering till underhållsfond	-602 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 203 904
Summa till stämmans förfogande	2 391 800

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 391 800
-------------------------	------------------

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

Vänligen,
Brf Lillgårdens styrelse

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta**

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 088 861	7 159 278
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 745 153	-4 471 482
Övriga externa kostnader	Not 3	-128 552	-137 785
Planerat underhåll		-1 203 904	-614 475
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-252 835	-256 644
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-778 772	-778 977
Summa rörelsekostnader		-7 109 217	-6 259 363
Rörelseresultat		-20 356	899 915
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 490	13 010
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-243 169	-356 251
Summa finansiella poster		-230 679	-343 241
Årets resultat		-251 034	556 675

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	22 480 941	23 245 890
Inventarier och maskiner	Not 8	21 501	24 855
		<u>22 502 442</u>	<u>23 270 745</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 502 942</u>	<u>23 271 245</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 335	3 673
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 658 022	2 502 553
Placeringskonto HSB Stockholm		1 098 070	1 096 973
Övriga fordringar	Not 10	12 082	1 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	277 196	404 256
		<u>4 049 705</u>	<u>4 008 729</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 13	33 625	35 384
Summa omsättningstillgångar		<u>6 083 330</u>	<u>6 044 113</u>
Summa tillgångar		<u>28 586 271</u>	<u>29 315 358</u>

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		448 000	448 000
Yttre underhållsfond		4 217 901	4 819 805
		<u>4 665 901</u>	<u>5 267 805</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 642 834	1 484 255
Årets resultat		-251 034	556 675
		<u>2 391 800</u>	<u>2 040 930</u>
Summa eget kapital		<u>7 057 701</u>	<u>7 308 735</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	18 942 448	19 575 444
		<u>18 942 448</u>	<u>19 575 444</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	632 996	632 996
Leverantörsskulder		780 416	620 053
Skatteskulder		7 630	4 946
Fond för inre underhåll		141 536	143 643
Övriga skulder	Not 16	1 050	32 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 022 494	996 773
		<u>2 586 122</u>	<u>2 431 179</u>
Summa skulder		21 528 570	22 006 623
Summa eget kapital och skulder		<u>28 586 271</u>	<u>29 315 358</u>

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-251 034	556 675
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	778 772	778 977
Kassaflöde från löpande verksamhet	527 738	1 335 652
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	115 590	-122 853
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	154 944	-650 306
Kassaflöde från löpande verksamhet	798 272	562 493
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-10 469	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-10 469	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-632 996	-811 632
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-632 996	-811 632
Årets kassaflöde	154 807	-249 139
Likvida medel vid årets början	5 634 910	5 884 049
Likvida medel vid årets slut	5 789 717	5 634 910

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



HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungelsta

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % 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.

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungelsta**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 319 416	6 319 416
Årsavgifter el	444 396	455 467
Hyror	342 765	342 383
Övriga intäkter	42 562	102 577
Bruttoomsättning	7 149 139	7 219 843
Avgifts- och hyresbortfall	-60 181	-60 387
Hyresförluster	-97	-178
	7 088 861	7 159 278
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 075 017	1 001 430
Reparationer	434 168	738 226
El	722 321	618 977
Uppvärmning	1 128 922	878 154
Vatten	394 708	318 852
Sophämtning	193 694	155 184
Fastighetsförsäkring	95 348	89 109
Kabel-TV och bredband	90 858	88 752
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	180 924	178 240
Förvaltningsarvoden	389 159	369 299
Övriga driftkostnader	40 034	35 259
	4 745 153	4 471 482
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 919	21 084
Administrationskostnader	51 500	55 691
Extern revision	12 413	12 113
Konsultkostnader	0	8 213
Medlemsavgifter	39 720	40 684
	128 552	137 785
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	179 194	178 700
Revisionsarvode	7 500	7 500
Övriga arvoden	10 500	9 000
Sociala avgifter	55 641	52 919
Övriga personalkostnader	0	8 525
	252 835	256 644
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	827	890
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 097	1 096
Ränteintäkter skattekonto	0	2
Ränteintäkter HSB bunden placering	10 000	10 384
Övriga ränteintäkter	566	638
	12 490	13 010
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	243 769	356 063
Övriga räntekostnader	-600	188
	243 169	356 251

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	45 451 399	45 451 399
Anskaffningsvärde mark	307 100	307 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 758 499	45 758 499
 Ingående avskrivningar	-22 512 609	-21 747 917
Årets avskrivningar	-764 949	-764 692
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 277 558	-22 512 609
 Utgående bokfört värde	22 480 941	23 245 890
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	52 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 224 000	1 224 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	557 000	557 000
Summa taxeringsvärde	70 781 000	70 781 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	282 177	282 177
Årets investeringar	10 469	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	292 646	282 177
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-257 322	-243 037
Årets avskrivningar	-13 823	-14 285
Utgående ackumulerade avskrivningar	-271 145	-257 322
 Bokfört värde	21 501	24 855
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	12 082	1 274
	12 082	1 274
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	276 029	403 089
Upplupna intäkter	1 167	1 167
	277 196	404 256
 Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	1 367	3 635
Nordea plusgiro	32 258	31 749
	33 625	35 384

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
-------	------------	------------

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	57237	1,20%	2021-01-30	10 337 147	420 000
Stadshypotek	880388	1,97%	2020-09-01	1 192 383	12 996
Stadshypotek	888576	1,20%	2019-09-30	6 113 914	200 000
Stadshypotek	91126	1,00%	2019-03-07	1 932 000	0
				19 575 444	632 996

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 18 942 448

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 16 410 464

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 30 615 000 30 615 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 632 996 632 996

Not 16 Övriga skulder

Källskatt	0	29 008
Övriga kortfristiga skulder	1 050	3 760
	1 050	32 768

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	36 028	37 289
Förutbetalda hyror och avgifter	523 474	515 961
Övriga upplupna kostnader	462 992	443 523
	1 022 494	996 773

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



Org Nr: 712400-0576

HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungelsta

Noter

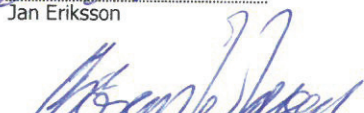
2018-12-31 2017-12-31

Tungelsta, den 2019-04-02


Jan Eriksson


Elisabeth Hesedell

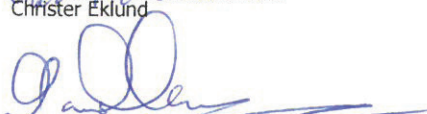

Frida Norberg Kristoffersson


Göran Johansson

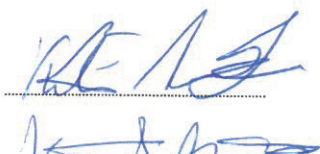

Christer Eklund

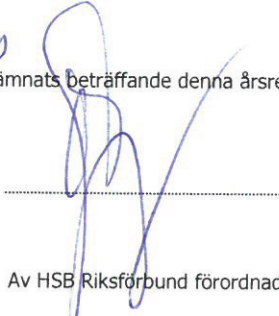

Marie Hillerby Johansson


Pirjo Eriksson


Marie Wahlén

Vår revisionsberättelse har 2019-04-28 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lillgården i Tungelsta för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisorssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 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 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

02

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 2018 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 betryggande 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 revisor 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 revisor 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.

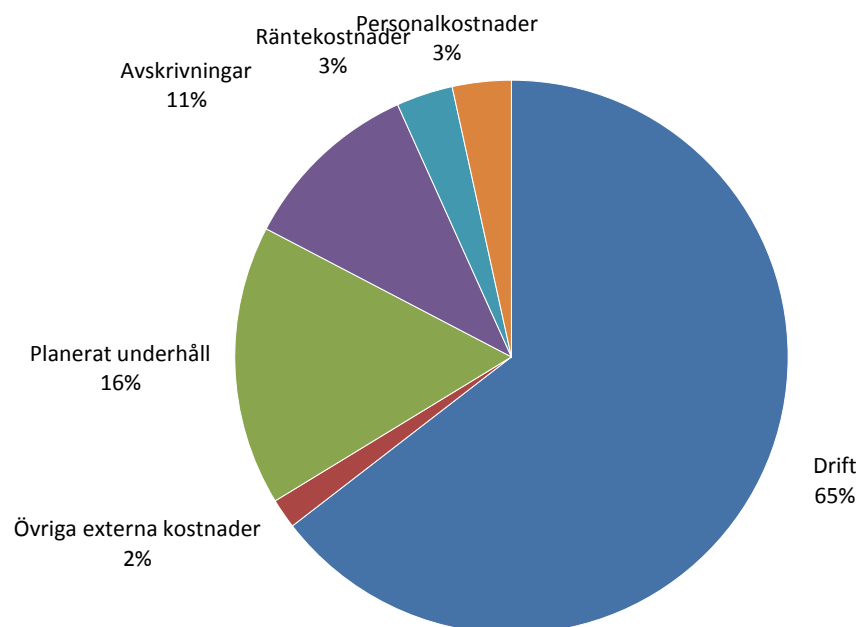
Stockholm den 28/4 2019

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Kent Andersson
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungelsta

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

