



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tilia

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2051.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Västergarn 3. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningarna Fröjel GA:1, GA:2 och GA:4, samt Martebo GA:2.

#### Styrelsen

Kerstin Sundqvist	Ordförande	
Peter Löfvendahl	Vice ordförande	
Ann-Christine Hallgren	Sekreterare	
Hans Fondelius	Kassör	
David Barsaum	Fastighetsansvarig	
Christina Pettersson	Ledamot	Nycklar & parkering

Annika Maria Lagerstedt Johansson    Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

David Barsaum, Annika Maria Lagerstedt Johansson, Christina Pettersson och Kerstin Sundqvist.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Niklas Jonsson

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers  
AB

### Valberedning

Magnus Lorich

Jan Wallinder

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2022-08-24. Extra stämma nr 1 med anledning av stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-02. Extra stämma nr 2 med anledning av stadgeändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västergarn 3	2013	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburna radiatorer.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 3 flerbostadshus.

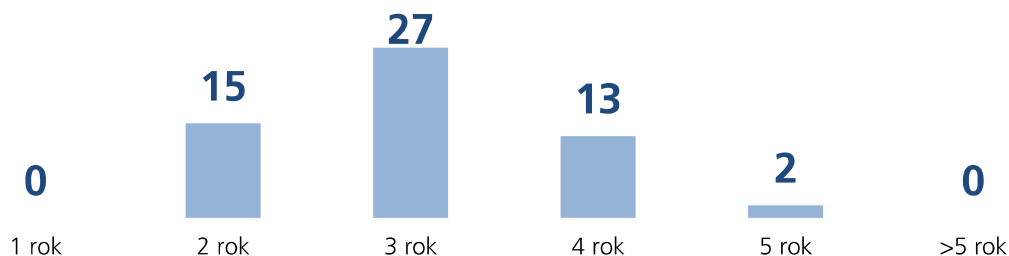
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 272 m<sup>2</sup>, varav 4 272 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019. Underhållsplanen reviderades 2022 och gäller nu för perioden 2022-2051.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Portar, renskrapning, slipning och lackning	2022
P-platser, linjemarkering	2021
OVK-besiktning, FX-system	2020
Rensning ventkanaler, FX-system	2020
Avloppsstammar, spolning	2020
Uteplats trätrall och räcke, tvätt/oljning	2019
Planerat underhåll	År
Uteplats trätrall och räcke, tvätt/oljning	2023
Energideklaration	2024
Dörr till cykelförråd, målning	2024
Cykelrum fasad, målning	2024
Avloppsstammar, spolning	2025
Rensning ventkanaler, FX-system	2026
OVK-besiktning, FX-system	2026
Fasad träpanel, målning	2026
Uteplats trätrall och räcke, tvätt/oljning	2027

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning trapphus	Städgladen AB
Snöröjning och sandning	SBG Projekt AB (via Västergarn)
Fastighetsanslutning TV, Bredband, Telefoni	Ownit Broadband AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Mätjänster för el och vatten	Infometric AB
Teleabonnemang för porttelefon	Telavox AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB (tidigare Berendsen Textil Service AB)
Skötsel av mark och grönytor	Två Småläningar AB
Elnät	Ellevio AB
Elleverans	Switch Nordic Green AB (Nordic Green Energy)
Serviceavtal hissar	Kone AB
Tjänster för parkeringsövervakning	Parkeringservice Svenska AB
Brandskydd och skyddsutrusning	Presto Brandsäkerhet AB
Hjärtstartare	Medigo AB
IT-Tjänster	Zelly AB
Internetdomän	Crystone(Loopia AB)

### Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

### Övrig information

Föreningens fastighet deltar i två gemensamhetsanläggningar, Fröjel GA:1 och Martebo GA:2, vilka förvaltas av

Västergarns samfällighetsförening. Fröjel GA:1 avser parkområden, dagvattensystem och belysningsanläggning.

Martebo GA:2 avser väg, gångbana och miljöhus. Brf Tillas andel i Fröjel GA:1 är 10,2 procent och i Martebo GA:2 27,7 procent. Föreningens samfällighetsavgift beräknas 2023 vara ca 126 000 kr.

### Föreningens ekonomi

Styrelsen har budgeterat ett överskott i resultaträkningen för 2023 om 135 000 kr.

Enligt reviderad underhållsplan för åren 2022-2051 ska reservering till fond för yttre underhåll göras med 299 898 kr för 2022.

Årsavgifterna för år 2022 lämnades enligt styrelsens beslut oförändrade.

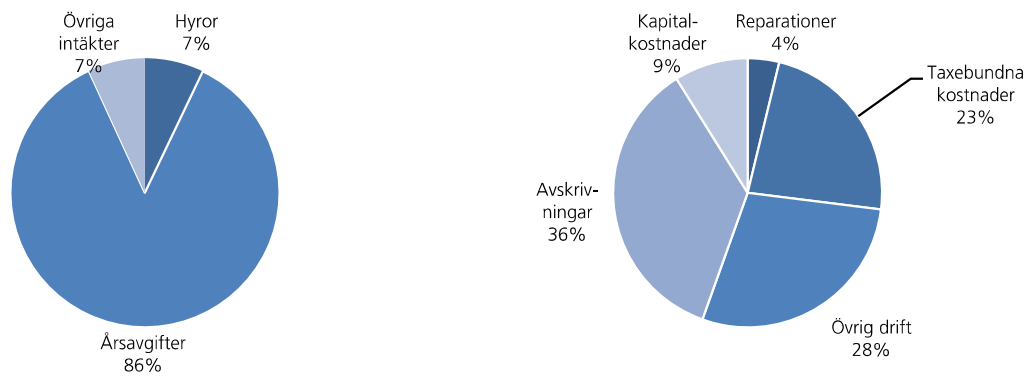
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

Styrelsen följer utvecklingen och kan komma att höja årsavgifterna ytterligare framöver om så behövs.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 096 868</b>	<b>1 244 143</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 627 825	3 599 102
Finansiella intäkter	4 497	243
Ökning av kortfristiga skulder	31 153	0
	<b>3 663 475</b>	<b>3 599 346</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 818 861	1 732 622
Finansiella kostnader	292 515	381 763
Ökning av materiella anläggningstillgångar	171 703	0
Ökning av kortfristiga fordringar	32 457	18 807
Minskning av långfristiga skulder	503 040	503 040
Minskning av kortfristiga skulder	0	110 389
	<b>2 818 576</b>	<b>2 746 621</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 941 767</b>	<b>2 096 868</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>844 899</b>	<b>852 725</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll har utförts enligt underhållsplan. Mindre underhåll och reparationer har därtill utförts löpande.

Styrelsen gav i juni SBC i uppdrag att revidera underhållsplanen för föreningen.

Från och med januari 2022 utför Städgladden AB städtjänster i våra trapphus.

Avtal med Ownit förnyades under året och innebär utbyte av tv-boxar och routrar.

I augusti tecknades avtal med Medigo AB för hyra av 3 st hjärtstartare och övervakningsskåp.

Under året har styrelsen startat tre projekt avseende 1) Solceller, 2) Värmeförsörjning och 3) Laddplatser. För stöd i projekten har teknikonsultföretaget Afry anlitats och arbetena fortgår vid utgången av året.

I slutet av året startade återvinning av matavfall i föreningen.

Under hösten beslutade styrelsen att lösa lån i SEB med förnyelsedatum 28 december 2022 genom att uppta nytt lån i Handelsbanken. Det nya lånet i Handelsbanken användes även för lösen av ett lån som förföll i Handelsbanken den 30 december 2022.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	731	731	731	731
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 022	9 139	9 257	9 609
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	83	79	53	80
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	59	65	47	75
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	20	16	14
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	68	89	111	140
Soliditet (%)	78	78	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	349	313	250	109
Nettoomsättning (tkr)	3 626	3 599	3 501	3 607

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 272 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	102 343 028	0	0	102 343 028
Upplåtelseavgifter	34 196 972	0	0	34 196 972
Fond för yttre underhåll	1 353 730	299 898	-8 750	1 062 582
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>137 893 730</b>	<b>299 898</b>	<b>-8 750</b>	<b>137 602 582</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	317 156	-299 898	321 311	295 743
Årets resultat	348 547	348 547	-312 561	312 561
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>665 702</b>	<b>48 649</b>	<b>8 750</b>	<b>608 304</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>138 559 432</b>	<b>348 547</b>	<b>0</b>	<b>138 210 886</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	348 547
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	617 053
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-299 898
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>665 702</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>665 702</b>
----------------------------------	----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 626 225	3 598 501
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 600	601
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 627 825</b>	<b>3 599 102</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 518 451	-1 496 502
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 558	-145 967
Personalkostnader	Not 6	-122 852	-90 152
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 172 400	-1 172 400
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 991 261</b>	<b>-2 905 022</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>636 564</b>	<b>694 081</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 497	243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 515	-381 763
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-288 018</b>	<b>-381 520</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>348 547</b>	<b>312 561</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>348 547</b>	<b>312 561</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,13 174 360 800	175 533 200
Pågående byggnation	Not 9 171 703	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>174 532 503</b>	<b>175 533 200</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>174 532 503</b>	<b>175 533 200</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	14 587	0
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 10 3 076 459	2 213 690
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 091 046</b>	<b>2 213 690</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 091 046</b>	<b>2 213 690</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>177 623 549</b>	<b>177 746 890</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		136 540 000	136 540 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 353 730	1 062 582
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>137 893 730</b>	<b>137 602 582</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		317 156	295 743
Årets resultat		348 547	312 561
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>665 702</b>	<b>608 304</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>138 559 432</b>	<b>138 210 886</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 600 000	25 690 553
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 600 000</b>	<b>25 690 553</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	26 940 880	13 353 367
Leverantörsskulder		120 220	98 726
Övriga skulder		55 558	40 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	347 459	352 860
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 564 117</b>	<b>13 845 451</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>177 623 549</b>	<b>177 746 890</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 122 852	3 122 852
Hyror parkering	256 000	246 700
Hysesrabatt	-400	0
Vattenintäkter moms	4 775	0
Varmvattenintäkter	58 743	66 272
Elintäkter moms	179 460	162 717
Överlåtelse/pantsättning	4 830	0
Öresutjämning	-35	-39
	<b>3 626 225</b>	<b>3 598 501</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	1 600	601
	<b>1 600</b>	<b>601</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	40 880
	Fastighetskötsel gård entreprenad	85 000	72 750
	Fastighetskötsel gård beställning	5 500	10 438
	Snöröjning/sandning	90 036	79 381
	Städning entreprenad	73 500	53 783
	Städning enligt beställning	0	14 875
	Mattvätt/Hyrmattor	8 979	8 315
	Hissbesiktning	4 248	4 154
	Gemensamma utrymmen	3 740	4 537
	Garage/parkering	750	750
	Soppantering	0	5 000
	Gård	2 874	160
	Serviceavtal	32 605	29 159
	Förbrukningsmateriel	20 913	32 969
	Brandskydd	6 934	55 070
		<b>335 079</b>	<b>412 221</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	60 913	0
	Lås	22 352	11 853
	VVS	40 248	22 763
	Värmeanläggning/undercentral	0	30 066
	Hiss	0	11 520
		<b>123 513</b>	<b>76 202</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Garage/parkering	0	8 750
		<b>0</b>	<b>8 750</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	355 552	337 608
	Värme	253 679	276 228
	Vatten	87 435	83 938
	Sophämtning/renhållning	47 951	43 889
	Grovsopor	14 477	11 106
		<b>759 094</b>	<b>752 769</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	33 816	32 206
	Samfällighetsavgift	126 063	71 372
	Bredband	140 886	142 983
		<b>300 765</b>	<b>246 561</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 518 451</b>	<b>1 496 502</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	725	0
	Medlemsinformation	488	479
	Tele- och datakommunikation	10 632	7 205
	Revisionsarvode extern revisor	25 125	22 750
	Föreningskostnader	2 715	450
	Fritids- och trivselkostnader	0	120
	Förvaltningsarvode	116 172	72 816
	Administration	10 910	6 840
	Korttidsinventarier	0	16 116
	Konsultarvode	4 481	12 981
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 310	6 210
		<b>177 558</b>	<b>145 967</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	96 600	71 400
	Sociala kostnader	26 252	18 752
		<b>122 852</b>	<b>90 152</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	1 172 400	1 172 400
		<b>1 172 400</b>	<b>1 172 400</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	183 740 000	183 740 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>183 740 000</b>	<b>183 740 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 206 800	-7 034 400
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 172 400	-1 172 400
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 379 200</b>	<b>-8 206 800</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>174 360 800</b>	<b>175 533 200</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	66 500 000	66 500 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	95 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde mark	29 000 000	28 000 000
		<b>124 000 000</b>	<b>92 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	124 000 000	92 000 000
		<b>124 000 000</b>	<b>92 000 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	171 703	0
		<b>171 703</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	116 941	91 036
	Momsavräkning	17 751	25 786
	Klientmedel hos SBC	2 937 389	1 046 657
	Räntekonto hos SBC	4 378	1 050 211
		<b>3 076 459</b>	<b>2 213 690</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 062 582	979 582
	Reservering enligt stadgar	299 898	267 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-8 750	-184 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 353 730</b>	<b>1 062 582</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,520 %	11 600 000	11 600 000	2024-12-30
	SEB	1,410 %	0	5 350 000	Löst
	SEB	0,870 %	14 090 880	14 393 920	2023-12-28
	Handelsbanken	3,970 %	12 850 000	7 700 000	2023-12-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>38 540 880</b>	<b>39 043 920</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-26 940 880	-13 353 367	
			<b>11 600 000</b>	<b>25 690 553</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 525 680 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.



<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	3 515	1 286
	Avgifter och hyror	343 944	341 609
	Snöröjning	0	9 965
		<b>347 459</b>	<b>352 860</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I början av 2023 levererade Medigo AB 3 st hjärtstartare och övervakningsskåp, vilka monterades i våra trapphus och togs i drift.

Arbetet i föreningens projekt för solceller, värmeförsörjning och laddplatser fortsätter under 2023.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Kerstin Sundqvist  
Ordförande

Peter Löfvendahl  
Vice ordförande

Ann-Christine Hallgren  
Sekreterare

Hans Fondelius  
Kassör

David Barsaum  
Fastighetsansvarig

Christina Pettersson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tilia, Bromma, org.nr 769625-1987

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tilia, Bromma för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tilia, Bromma för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)