



Org Nr: 769611-0670

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillholmen i Stockholm

Org.nr: 769611-0670

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillholmen i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 769611-0670 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2004-07-05.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Gräsholmen 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2026-10-01	2007

**Totalt 1
objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3087
34	p-platser	0
Totalt 82 objekt		3087

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 26 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Gräsholmen GA:1	G:A		34 / 109	Vatten-och avloppsledningar, An göringsytor, Parkering, Belysning med tillhörande ledningar mm.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Rüdlinger	Ordförande	2009-06-02	
Olov Arvidson	Ledamot	2009-06-02	2022-04-26
Åse Johansson-Kristiansen	Ledamot	2016-07-18	
Ari Hassan	Ledamot	2020-05-26	
Sofia Wallace	Ledamot	2019-08-14	2022-04-26
Samuel Somo	Ledamot	2022-04-27	
Yousef Aria	Ledamot	2022-04-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samuel Somo och Yousef Aria.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Olov Arvidson, Eva Rüdlinger, Ari Hassan, Sofia Wallace, Samuel Somo, Yousef Aria.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Eleftheria Makri vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ann-Christine Friberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-24. På stämman deltog 10 medlemmar ingen med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i våren 2021.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018-2019	Byte av armaturer på all utebelysning till LED-lampor
2021	Förstärkning av infästning av trappa/vilplan
2021	Byte av vangstycken på trappor, 12 trappor
2021	Lagt om och rätat upp nedsjunkna plattor vid entréerna
2021	Lagat skivor på fasad
2021	Gjutning av golv samt anslutning av brunn i el/undercentralerna
2021	Reparerat taket över balkonger och entréer
2021	Målat om alla fasader

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2022	Ny radialfläkt
2022	Underhåll av stolpbelysning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	240	332	316	372	371
Skuldsättning, kr/kvm	6 372	6 481	6 044	6 157	6 343
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	208	210	178	185	170
Driftskostnad, kr/kvm	605	591	608	686	502
Årsavgifter, kr/kvm	912	912	912	912	912
Totala intäkter, kr/kvm	957	958	965	1 109	956
Nettoomsättning, tkr	2 937	2 937	2 936	2 935	2 937
Resultat efter finansiella poster, tkr	58	-2 756	180	279	332
Soliditet, %	69	69	71	71	70

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	48 786 000	0	0	48 786 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 146 743	0	-2 109 239	1 037 504
S:a bundet eget kapital, kr	51 932 743	0	-2 109 239	49 823 504
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 488 727	-2 756 447	2 109 239	-4 135 935
Årets resultat, kr	-2 756 447	2 756 447	57 803	57 803
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 245 174	0	2 167 042	-4 078 132
S:a eget kapital, kr	45 687 569	0	57 803	45 745 372

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 061 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 170 239 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 135 935
Årets resultat, kr	57 803
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 078 132

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 329 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	71 876
Balanseras i ny räkning, kr	-5 335 256

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 936 640	2 936 612
Övriga rörelseintäkter	Not 2	12 654	17 419
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-1 795 143	-4 881 430
Övriga externa kostnader	Not 4	-80 860	-49 723
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-64 141	-63 487
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-610 803	-610 945
Summa rörelsekostnader		-2 550 946	-5 605 585
Rörelseresultat		398 348	-2 651 554
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 074	4 352
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-344 619	-109 245
Summa finansiella poster		-340 545	-104 893
Årets resultat		57 803	-2 756 447

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	63 538 384	64 149 187
		<u>63 538 384</u>	<u>64 149 187</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>63 538 884</u>	<u>64 149 687</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		75 508	27 004
Övriga fordringar	Not 10	1 679 822	1 999 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	195 327	179 002
		<u>1 950 657</u>	<u>2 205 071</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	550 000	0
Kassa och bank	Not 13	5 000	5 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 505 657</u>	<u>2 210 071</u>
Summa tillgångar		<u>66 044 541</u>	<u>66 359 758</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	48 786 000	48 786 000
Yttre underhållsfond	1 037 504	3 146 743
	<u>49 823 504</u>	<u>51 932 743</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 135 935	-3 488 727
Årets resultat	57 803	-2 756 447
	<u>-4 078 132</u>	<u>-6 245 174</u>
Summa eget kapital	<u>45 745 372</u>	<u>45 687 569</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 18 070 294	0
	<u>18 070 294</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 600 000	20 007 794
Leverantörsskulder	59 586	74 316
Skatteskulder	142 944	138 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 426 345	451 456
	<u>2 228 875</u>	<u>20 672 190</u>
Summa skulder	<u>20 299 169</u>	<u>20 672 190</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>66 044 541</u>	<u>66 359 758</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	57 803	-2 756 447
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	610 803	610 945
Kassaflöde från löpande verksamhet	668 606	-2 145 502
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-64 066	17 077
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-35 521	-63 935
Kassaflöde från löpande verksamhet	569 019	-2 192 361
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-337 500	1 351 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-337 500	1 351 000
Årets kassaflöde	231 519	-841 361
Likvida medel vid årets början	1 998 143	2 839 504
Likvida medel vid årets slut	2 229 662	1 998 143

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
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.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,9 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition 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 1 519 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 814 240	2 814 240
Hyror	122 400	122 372
Bruttoomsättning	2 936 640	2 936 612
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	12 654	17 419
	12 654	17 419
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	399 807	408 321
Reparationer	55 067	75 106
El	128 051	126 186
Uppvärmning	425 653	439 648
Vatten	89 193	80 904
Sophämtning	120 760	104 345
Fastighetsförsäkring	73 242	68 450
Kabel-TV och bredband	87 846	87 137
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	72 912	71 270
Förvaltningsarvoden	127 309	102 978
Tomträttsavgäld	130 500	130 500
Övriga driftkostnader	12 928	16 346
Planerat underhåll	71 876	3 170 239
	1 795 143	4 881 430
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 217	7 334
Administrationskostnader	26 550	11 284
Extern revision	11 250	10 625
Konsultkostnader	16 363	0
Medlemsavgifter	20 480	20 480
	80 860	49 723
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	48 300	47 600
Revisionsarvode	2 000	2 000
Sociala avgifter	13 841	13 887
	64 141	63 487
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	810	869
Ränteintäkter HSB placeringskonto	92	12
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 052	3 249
Övriga ränteintäkter	120	221
	4 074	4 352
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	343 782	109 245
Övriga räntekostnader	837	0
	344 619	109 245

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 886 000	69 886 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 886 000	69 886 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 736 813	-5 125 868
Årets avskrivningar	-610 803	-610 945
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 347 616	-5 736 813
Utgående redovisat värde	63 538 384	64 149 187
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	51 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	14 600 000	12 200 000
Summa taxeringsvärde	65 600 000	50 200 000
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	5 160	5 922
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 674 570	1 493 131
Placeringskonto HSB Stockholm	92	500 012
	1 679 822	1 999 065
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	193 966	179 002
Upplupna intäkter	1 361	0
	195 327	179 002
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	250 000	0
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	300 000	0
	550 000	0
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	5 000	5 000
	5 000	5 000

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	32631746	2,19%	2023-04-11	1 000 000	0
SBAB	32631754	3,12%	2025-07-09	10 227 500	250 000
SBAB	32631770	3,00%	2025-09-10	8 442 794	350 000
				19 670 294	600 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					16 670 294
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 070 294
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				25 107 000	25 107 000
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				1 600 000	20 007 794
				1 600 000	20 007 794
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				0	7 305
Förutbetalda hyror och avgifter				247 998	257 151
Övriga upplupna kostnader				178 347	187 000
				426 345	451 456

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Ari Hassan

.....
Eva Rüdlinger

.....
Samuel Somo

.....
Yousef Aria

.....
Åse Johansson-Kristiansen

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

.....
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Eleftheria Makri

.....
Joakim Häll
Borevision AB

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lillholmen i Stockholm, org.nr. 769611-0670

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lillholmen i Stockholm för räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lillholmen i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eleftheria Makri
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Lillholmen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA RÜDLINGER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-03 kl. 10:09:42



ÅSE JOHANSSON-KRISTIANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-03 kl. 16:03:02



ARI HASSAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-03 kl. 10:46:12



YOUSEF ARIA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-03 kl. 15:09:13



SAMUEL SOMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-03 kl. 14:37:34



ELEFThERIA MAKRI

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-09 kl. 18:10:54



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-25 kl. 17:35:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Lillholmen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELEFThERIA MAKRI

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-09 kl. 18:14:26



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-25 kl. 17:35:12



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.