



ÅRSREDOVISNING 2021 HSB Brf Lillholmen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Brf Lillholmen

FÖRENINGSTÄMMA

VÄLKOMNA TILL BRF LILLHOLMENS ÅRLIGA FÖRENINGSTÄMMA

**Söndagen den 24 april, kl. 15.00
utanför styrelserummet**

Dagordning vid brf Lillholmens ordinarie föreningsstämma den 24 april 2022.

- 1. Stämmans öppnande**
- 2. Val av stämмоordförande**
- 3. Ordförandens val av protokollförare**
- 4. Godkännande av röstlängd**
- 5. Fastställande av dagordning**
- 6. Val av justerare tillika rösträknare**
- 7. Fråga om kallelse behörigen skett**
- 8. Styrelsen årsredovisning 2021**
- 9. Revisorernas berättelse avseende 2021**
- 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning för 2021**
- 11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkning**
- 12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen för 2021**
- 13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma**
- 14. Val av styrelseledamöter och suppleanter**
- 15. Val av revisor och suppleant**
- 16. Val av valberedning**
- 17. Erforderligt val till representation i HSB**
- 18. Övriga anmälda ärenden/motioner**
- 19. Avslutning**

Styrelsen för HSB brf Lillholmen i Stockholm

Org.nr: 769611-0670

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Gräsholmen 2 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun. Marken till fastigheten upplåts med tomträtt.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	48	3 087
Parkeringar och garageplatser	34	0

Föreningens fastighet är byggd 2008 och har värdeår 2008.

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Brf Ekholmens gemensamhetsanläggning. Vi delar viss trädgårdsskötsel och viss snöröjning med Ekholmen. Föreningens andel är 32 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Pågående eller framtida underhåll

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

Tidigare genomfört underhåll

Årtal	Ändamål
2018-2019	Byte av armaturer på all utebelysning till LED-lampor

Förvaltningsberättelse

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-25. Vid stämman deltog 8 medlemmar varav 7 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-04-25 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ari Hassan	Ledamot
Eva Rüdlinger	Ledamot
Olov Arvidson	Ledamot
Sofia Wallace	Ledamot
Åse Johansson-Kristiansen	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2021-04-25 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ari Hassan	Ledamot
Eva Rüdlinger	Ledamot
Olov Arvidson	Ledamot
Sofia Wallace	Ledamot
Åse Johansson-Kristiansen	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Eva Rüdlinger och Ari Hassan.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit alla ledamöter. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Eleftheria Makri	Föreningsvald ordinarie revisor
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Ann-Christine Friberg.

Underhållsplan

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

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

Hållbarhet

Ekonomi

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

Miljö

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

Social

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

Förvaltningsberättelse

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 60 (62) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 8 (8) överlåtelser skett.

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	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	332	316	372	371	365
Skuldsättning, kr/kvm	6 481	6 044	6 157	6 343	6 584
Räntekänslighet, %	7%	7%	7%	7%	7%
Energikostnad, kr/kvm	210	178	185	170	180
Driftskostnad, kr/kvm*	591	608	686	502	477
Årsavgift, kr/kvm	912	912	912	912	912
Totala intäkter, kr/kvm*	958	965	1 109	956	954

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	2 937	2 936	2 935	2 937	2 946
Resultat efter finansiella poster i tkr	-2 756	180	279	332	470
Soliditet %	69%	71%	71%	70%	69%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll och investeringar

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 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 bostadsrätts 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.

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

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		2 954 031
Rörelsekostnader	-	5 605 585
Finansiella poster	-	104 893
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-2 756 447
Planerat underhåll	+	3 170 239
Avskrivningar och utrangeringar	+	610 945
Årets sparande		1 024 737
Årets sparande per kvm total yta		332

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 786 000	2 321 159	-2 843 088	179 945
Reservering till fond 2020		1 011 000	-1 011 000	
Ianspråktagande av fond 2020		-185 416	185 416	
Balanserat i ny räkning			179 945	-179 945
Årets resultat				-2 756 447
Belopp vid årets slut	48 786 000	3 146 743	-3 488 727	-2 756 447

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-3 488 727
Årets resultat	-2 756 447
	-6 245 174

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	1 061 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-3 170 239
Balanserat resultat	-4 135 935
	-6 245 174

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 936 612	2 936 040
Övriga rörelseintäkter	Not 2	17 419	35 966
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-4 881 430	-1 948 501
Övriga externa kostnader	Not 4	-49 723	-51 097
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-63 487	-61 530
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-610 945	-610 945
Summa rörelsekostnader		-5 605 585	-2 672 072
Rörelseresultat		-2 651 554	299 934
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 352	7 705
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-109 245	-127 694
Summa finansiella poster		-104 893	-119 989
Årets resultat		-2 756 447	179 945

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	64 149 187	64 760 132
		<u>64 149 187</u>	<u>64 760 132</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>64 149 687</u>	<u>64 760 632</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		27 004	23 224
Övriga fordringar	Not 10	1 999 065	918 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	179 002	199 935
		<u>2 205 071</u>	<u>1 141 277</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	1 850 000
Kassa och bank	Not 13	5 000	77 232
Summa omsättningstillgångar		<u>2 210 071</u>	<u>3 068 509</u>
Summa tillgångar		<u>66 359 758</u>	<u>67 829 141</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	48 786 000	48 786 000
Yttre underhållsfond	3 146 743	2 321 159
	<u>51 932 743</u>	<u>51 107 159</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 488 727	-2 843 088
Årets resultat	-2 756 447	179 945
	<u>-6 245 174</u>	<u>-2 663 143</u>
Summa eget kapital	<u>45 687 569</u>	<u>48 444 016</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 0	18 307 794
	0	<u>18 307 794</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 20 007 794	349 000
Leverantörsskulder	74 316	223 724
Skatteskulder	138 624	134 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 451 456	369 919
	<u>20 672 190</u>	<u>1 077 331</u>
Summa skulder	<u>20 672 190</u>	<u>19 385 125</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>66 359 758</u>	<u>67 829 141</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 756 447	179 945
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	610 945	610 945
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 145 502	790 890
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	17 077	450 410
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-63 935	-100 294
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 192 361	1 141 006
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 351 000	-349 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 351 000	-349 000
Årets kassaflöde	-841 361	792 006
Likvida medel vid årets början	2 839 504	2 047 498
Likvida medel vid årets slut	1 998 143	2 839 504

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 stämman.

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 1 459 kronor per lägenhet.

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	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 814 240	2 814 240
Hyror	122 372	121 800
Bruttoomsättning	2 936 612	2 936 040
	2 936 612	2 936 040
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	17 419	35 966
	17 419	35 966
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	408 321	435 655
Reparationer	75 106	157 520
El	126 186	82 836
Uppvärmning	439 648	391 671
Vatten	80 904	76 152
Sophämtning	104 345	100 990
Fastighetsförsäkring	68 450	59 522
Kabel-TV och bredband	87 137	86 865
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	71 270	100 665
Förvaltningsarvoden	102 978	122 077
Tomträttsavgäld	130 500	130 500
Övriga driftkostnader	16 346	18 632
Planerat underhåll	3 170 239	185 416
	4 881 430	1 948 501
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 334	7 794
Administrationskostnader	11 284	12 823
Extern revision	10 625	10 000
Medlemsavgifter	20 480	20 480
	49 723	51 097
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	47 600	47 300
Revisionsarvode	2 000	2 000
Sociala avgifter	13 887	12 230
	63 487	61 530
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	869	238
Ränteintäkter HSB placeringskonto	12	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 249	7 210
Övriga ränteintäkter	221	258
	4 352	7 705
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	109 245	127 220
Övriga räntekostnader	0	474
	109 245	127 694

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
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	-5 125 868	-4 514 923
Årets avskrivningar	-610 945	-610 945
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 736 813	-5 125 868
Utgående redovisat värde	64 149 187	64 760 132
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	38 000 000
Summa taxeringsvärde	38 000 000	38 000 000
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	5 922	5 846
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 493 131	912 272
Placeringskonto HSB Stockholm	500 012	0
	1 999 065	918 118
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	179 002	198 327
Upplupna intäkter	0	1 608
	179 002	199 935
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 600 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	250 000
	0	1 850 000
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	5 000	1 511
Nordea	0	75 721
	5 000	77 232

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	482281	0,49%	2022-04-11	1 000 000	0
	Stadshypotek AB	494167	0,46%	2022-03-23	700 000	0
	Stadshypotek AB	495057	0,46%	2022-03-29	9 652 500	99 000
	Stadshypotek AB	500540	0,45%	2022-02-18	8 655 294	250 000
					20 007 794	349 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 262 794
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
	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					20 007 794 349 000
						20 007 794 349 000
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader					7 305 6 148
	Förutbetalda hyror och avgifter					257 151 259 140
	Övriga upplupna kostnader					187 000 104 631
						451 456 369 919
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Ari Hassan

.....
Eva Rüdlinger

.....
Olov Arvidson

.....
Sofia Wallace

.....
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

Verifikat

Transaktion 09222115557463552051

Dokument

Årsredovisning 99-2306.pdf

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2022-02-21 18:43:58 CET (+0100) av HSB E-tjänst (HE)

Färdigställt 2022-03-11 15:51:17 CET (+0100)

Initierare

HSB E-tjänst (HE)

aut.brf_etjanster@hsb.se

Signerande parter

Eva Rüdlinger (ER)

Identifierad med svenskt BankID som "Eva Ingrid Katarina Rüdlinger"

Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Ingrid Katarina Rüdlinger"

Signerade 2022-02-22 11:54:55 CET (+0100)

Åse Johansson-Kristiansen (ÅJ)

Identifierad med svenskt BankID som "Åse Johansson-Kristiansen"

Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åse Johansson-Kristiansen"

Signerade 2022-02-22 15:06:18 CET (+0100)

Olov Arvidson (OA)

Identifierad med svenskt BankID som "Olov Georg Stellan Arvidson"

Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olov Georg Stellan Arvidson"

Signerade 2022-02-22 14:54:38 CET (+0100)

Ari Hassan (AH)

Identifierad med svenskt BankID som "ARI HASSAN"

Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ARI HASSAN"

Signerade 2022-02-22 11:18:19 CET (+0100)

Sofia Wallace (SW)

Joakim Häll (JH)



Verifikat

Transaktion 09222115557463552051

Identifierad med svenskt BankID som "Emma Sofia
Magdalena Dahlgren"
Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Emma Sofia Magdalena Dahlgren"
Signerade 2022-02-22 09:24:27 CET (+0100)

Identifierad med svenskt BankID som "Joakim Häll"
c
Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Joakim Häll"
Signerade 2022-02-25 14:18:28 CET (+0100)

Eleftheria Makri (EM)

Identifierad med svenskt BankID som "ELEFThERIA
MAKRI"
Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELEFThERIA MAKRI"
Signerade 2022-03-11 15:51:17 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lillholmen i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 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.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lillholmen i Stockholm för räkenskapsåret 2021 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 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. Revisorn 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Verifikat

Transaktion 09222115557463651217

Dokument

Revisionsberättelse Lillholmen.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-02-23 08:26:07 CET (+0100) av HSB E-tjänst (HE)

Färdigställt 2022-03-11 19:49:43 CET (+0100)

Initierare

HSB E-tjänst (HE)

aut.brf_etjanster@hsb.se

Signerande parter

Joakim Häll (JH)

Identifierad med svenskt BankID som "Joakim Häll"

Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Joakim Häll"

Signerade 2022-02-25 14:18:14 CET (+0100)

Eleftheria Makri (EM)

Identifierad med svenskt BankID som "ELEFThERIA MAKRI"

Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELEFThERIA MAKRI"

Signerade 2022-03-11 19:49:43 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

