



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-0832 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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 bildades 1945. Fastigheten Sicklaön 150:8 förvärvades 1946-01-01. Fastigheten Sicklaön 291:1 förvärvades 1946-01-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 150:8		1944
Sicklaön 291:1		1944
Totalt 2 objekt		

Fastigheten NACKA SICKLAÖN 150:8 ägs av föreningen. Fastigheten NACKA SICKLAÖN 291:1 ägs av föreningen. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	47
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	812
Totalt 18 objekt		859

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Thomas Heggstad	Ordförande	2018-06-11	
Rose-Marie Axenstam	Ledamot	2017-09-04	2021-12-20
Maria Dahlberg	Ledamot	2018-06-11	2021-11-01
Johanna Svensson	Ledamot	2018-06-11	
Sten Torgny Öst	Suppleant	2018-06-11	
Bengt Carlsson	Suppleant	2020-05-27	2021-06-17
Stina Scholz	Suppleant	2018-06-11	2021-06-17
Björn Fjaestad	Suppleant	2021-06-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Torgny Öst, Johanna Svensson, Björn Fjaestad, Maria Dahlberg flyttade 30/10.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lars Thomas Heggstad, Maria Dahlberg.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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

Valberedning har varit: : Joakim Mann, Mattias Widerstedt, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18. På stämman deltog 10 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-05-08.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Trall vid hus 1-3 för utesamvaro;

Trapphusen renoverades 20-21 samt ommålning av fasader 21.

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

Byta ut oljepanna samt ersätta med elpanna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 19.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	318	370	318	275	427
Skuldsättning, kr/kvm	3 198	3 303	3 408	3 513	3 617
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	284	219	222	253	136
Driftskostnad, kr/kvm	651	578	647	654	503
Årsavgifter, kr/kvm	941	941	941	941	941
Totala intäkter, kr/kvm	1 023	1 011	1 030	989	994
Nettoomsättning, tkr	878	867	883	846	905
Resultat efter finansiella poster, tkr	-731	-343	58	21	-220
Soliditet, %	7	23	30	27	27

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	18 938	0	0	18 938
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 164 427	0	0	1 164 427
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	457 753	0	-456 766	987
S:a bundet eget kapital, kr	1 641 118	0	-456 766	1 184 352
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-349 992	-342 871	456 766	-236 096
Årets resultat, kr	-342 871	342 871	-730 953	-730 953
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-692 863	0	-274 187	-967 049
S:a eget kapital, kr	948 255	0	-730 953	217 303

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 186 000 samt ianspråktagande skett med 371 000.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-421 096
Årets resultat, kr	-730 953
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 152 049

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-186 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	371 000
Balanseras i ny räkning, kr	-967 049

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	878 189	867 446
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 306 392	-882 741
Övriga externa kostnader	Not 3	-23 923	-32 602
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-26 284	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-206 632	-215 162
Summa rörelsekostnader		-1 563 231	-1 156 789
Rörelseresultat		-685 042	-289 343
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	562	713
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-46 474	-54 241
Summa finansiella poster		-45 912	-53 528
Årets resultat		-730 953	-342 871

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	2 701 640	2 908 272
Inventarier och maskiner	Not 8	17 060	17 060
		<u>2 718 700</u>	<u>2 925 332</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 719 200</u>	<u>2 925 832</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	476 130	1 100 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	22 863	33 340
		<u>498 994</u>	<u>1 134 222</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>498 994</u>	<u>1 134 222</u>
Summa tillgångar		<u>3 218 194</u>	<u>4 060 054</u>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 183 365	1 183 365
Yttre underhållsfond		987	457 753
		<u>1 184 352</u>	<u>1 641 118</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-236 096	-349 992
Årets resultat		-730 953	-342 871
		<u>-967 050</u>	<u>-692 862</u>
Summa eget kapital		<u>217 302</u>	<u>948 255</u>
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 745 936	2 835 936
Leverantörsskulder		30 537	0
Skatteskulder		1 249	799
Övriga skulder	Not 13	25 162	27 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	198 007	247 977
		<u>3 000 891</u>	<u>3 111 798</u>
Summa skulder		<u>3 000 891</u>	<u>3 111 798</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>3 218 194</u>	<u>4 060 054</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-730 953	-342 871
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	206 632	215 162
Kassaflöde från löpande verksamhet	-524 321	-127 709
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 477	30 422
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-20 907	128 060
Kassaflöde från löpande verksamhet	-534 751	30 774
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-90 000	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-90 000	-90 000
Årets kassaflöde	-624 751	-59 226
Likvida medel vid årets början	1 087 354	1 146 580
Likvida medel vid årets slut	462 602	1 087 354

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 3,54 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 1 459 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 920 388 kr.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	763 608	763 608
Hyrer	87 535	89 500
Bredband	27 000	27 000
Övriga intäkter	4 046	-12 662
Bruttoomsättning	<u>882 189</u>	<u>867 446</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-4 000	0
	878 189	867 446
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	31 426	29 123
Reparationer	44 973	10 566
El	136 152	137 468
Uppvärmning	42 537	0
Vatten	64 863	50 283
Sophämtning	35 815	39 502
Fastighetsförsäkring	22 838	33 690
Kabel-TV och bredband	30 217	31 477
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	21 885	21 435
Förvaltningsarvoden	76 288	83 431
Övriga driftkostnader	2 083	0
Planerat underhåll	797 316	445 766
	1 306 392	882 741
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 934	2 761
Administrationskostnader	709	2 007
Extern revision	10 280	9 908
Konsultkostnader	0	7 926
Medlemsavgifter	10 000	10 000
	23 923	32 602
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	20 000	20 000
Sociala avgifter	6 284	6 284
	26 284	26 284
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	248	444
Ränteintäkter HSB placeringskonto	203	204
Övriga ränteintäkter	111	66
	562	713
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	46 374	54 191
Övriga räntekostnader	100	50
	46 474	54 241

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 145 998	6 145 998
Ingående anskaffningsvärde mark	14 750	14 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 160 748	6 160 748
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 252 476	-3 045 844
Årets avskrivningar	-206 632	-206 632
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 459 108	-3 252 476
Utgående redovisat värde	2 701 640	2 908 272
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 600 000	6 600 000
Summa taxeringsvärde	13 600 000	13 600 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	42 650	42 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 650	42 650
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-25 590	-17 060
Årets avskrivningar	0	-8 530
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 590	-25 590
Bokfört värde	17 060	17 060
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	13 528	13 528
Avräkningskonto HSB Stockholm	259 097	884 052
Placeringskonto HSB Stockholm	203 505	203 302
	476 130	1 100 882
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	22 863	33 340
	22 863	33 340

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2021-12-31	2020-12-31				
Not 12	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	SBAB	10130042	1,72%	2022-10-19	915 312	30 000	
	SBAB	21556696	1,77%	2022-08-17	915 312	30 000	
	SBAB	21556718	1,77%	2022-08-17	915 312	30 000	
					2 745 936	90 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 295 936	
	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					4 246 000	4 246 000
Not 13	Övriga skulder						
	Momsskuld					13 435	16 409
	Inre fond					10 677	10 677
	Övriga kortfristiga skulder					1 050	0
						25 162	27 086
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					3 476	4 144
	Förutbetalda hyror och avgifter					111 808	118 363
	Övriga upplupna kostnader					82 723	125 470
						198 007	247 977

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

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

Stockholm, den

.....
Jannike Norlin

.....
Johanna Svensson

.....
Lars Thomas Heggestad

.....
Sten Torgny Öst

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lillängen i Nacka, org.nr. 714000-0832

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lillängen i Nacka 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. Revisorens 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. 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 Brf Lillängen i Nacka 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 revisorssed 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

Erik Stensberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS THOMAS HEGGESTAD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 13:34:48



JOHANNA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 13:53:48



JANNIKE NORLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 14:43:22



STEN TORGNY ÖST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 13:41:02



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 17:31:11



ERIK STENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 15:53:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 17:32:21



ERIK STENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 16:28:05



HSB – där möjligheterna bor