



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-0832 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 150:8	1946-01-01	2021
Sicklaön 291:1	1946-01-01	2021
Totalt 2 objekt		

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	
Sten Torgny Öst	Ledamot	2022-03-21	
Sten Torgny Öst	Suppleant	2018-06-11	2022-03-21
Maria Dahlberg	Ledamot	2018-06-11	2022-03-21
Jannike Norlin	Ledamot	2022-03-21	
Johanna Svensson	Ledamot	2018-06-11	
Björn Fjaestad	Suppleant	2021-06-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johanna Svensson, Torgny Öst, Björn Fjaestad, Bissa Segerson. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Sten Torgny Öst, Lars Thomas Heggstad, Maria Dahlberg, Johanna Svensson.



Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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

Valberedning har varit: Joakim Mann, Stina Scholz, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 12 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 2022-05-07.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Ommålning fasader
2021	Trapphusrenoveringar
2022	Byte av mangel

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

Årtal	Ändamål
2023	Byta ut oljepannan mot bergvärme

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	227	318	370	318	275
Skuldsättning, kr/kvm	3 093	3 198	3 303	3 408	3 513
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	327	284	219	222	253
Driftskostnad, kr/kvm	718	651	578	647	654
Årsavgifter, kr/kvm	941	941	941	941	941
Totala intäkter, kr/kvm	1 021	1 023	1 011	1 030	989
Nettoomsättning, tkr	876	878	867	883	846
Resultat efter finansiella poster, tkr	-81	-731	-343	58	21
Soliditet, %	4	7	23	30	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	987	0	240 432	241 419
S:a bundet eget kapital, kr	1 184 352	0	240 432	1 424 784
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-236 096	-730 953	-240 432	-1 207 482
Årets resultat, kr	-730 953	730 953	-80 532	-80 532
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-967 049	0	-320 964	-1 288 014
S:a eget kapital, kr	217 303	0	-80 532	136 770

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 301 000 samt ianspråktagande skett med 60 568.

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	-967 050
Årets resultat, kr	-80 532
Reservation till underhållsfond, kr	-301 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	60 568
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 288 014

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 288 014

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	875 930	878 189
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-606 090	-1 306 392
Övriga externa kostnader	Not 3	-31 727	-23 923
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-39 426	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-215 162	-206 632
Summa rörelsekostnader		-892 405	-1 563 231
Rörelseresultat		-16 475	-685 042
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	877	562
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-64 934	-46 474
Summa finansiella poster		-64 057	-45 912
Årets resultat		-80 532	-730 953

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	2 495 008	2 701 640
Inventarier och maskiner	Not 8	8 530	17 060
		<u>2 503 538</u>	<u>2 718 700</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 504 038</u>	<u>2 719 200</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	552 424	476 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	51 539	22 863
		<u>603 963</u>	<u>498 994</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>603 963</u>	<u>498 994</u>
Summa tillgångar		<u>3 108 001</u>	<u>3 218 194</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 183 365	1 183 365
Yttre underhållsfond		241 419	987
		<u>1 424 784</u>	<u>1 184 352</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 207 482	-236 096
Årets resultat		-80 532	-730 953
		<u>-1 288 014</u>	<u>-967 050</u>
Summa eget kapital		<u>136 770</u>	<u>217 302</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	855 312	0
		<u>855 312</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 800 624	2 745 936
Leverantörsskulder		94 479	30 537
Skatteskulder		6 655	1 249
Övriga skulder	Not 14	27 149	25 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	187 012	198 007
		<u>2 115 919</u>	<u>3 000 891</u>
Summa skulder		<u>2 971 231</u>	<u>3 000 891</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>3 108 001</u>	<u>3 218 194</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-80 532	-730 953
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	215 162	206 632
Kassaflöde från löpande verksamhet	134 630	-524 321
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 735	10 477
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	60 340	-20 907
Kassaflöde från löpande verksamhet	166 235	-534 751
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	76 235	-624 751
Likvida medel vid årets början	462 602	1 087 354
Likvida medel vid årets slut	538 837	462 602

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

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 3,54 % av anskaffningsvärdet.

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 1 519 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.

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	763 608	763 608
Hyrer	89 419	87 535
Bredband	27 000	27 000
Övriga intäkter	1 904	4 046
Bruttoomsättning	<u>881 931</u>	<u>882 189</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-6 000	-4 000
Hyresförluster	<u>-1</u>	<u>0</u>
	875 930	878 189
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	32 938	31 426
Reparationer	50 401	44 973
El	210 909	136 152
Uppvärmning	0	42 537
Vatten	69 985	64 863
Sophämtning	29 356	35 815
Fastighetsförsäkring	16 201	22 838
Kabel-TV och bredband	30 150	30 217
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	27 335	21 885
Förvaltningsarvoden	72 288	76 288
Övriga driftkostnader	5 959	2 083
Planerat underhåll	<u>60 568</u>	<u>797 316</u>
	606 090	1 306 392
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 304	2 934
Administrationskostnader	1 424	709
Extern revision	11 000	10 280
Medlemsavgifter	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
	31 727	23 923
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	30 000	20 000
Sociala avgifter	<u>9 426</u>	<u>6 284</u>
	39 426	26 284
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	115	248
Ränteintäkter HSB placeringskonto	703	203
Ränteintäkter skattekonto	59	0
Övriga ränteintäkter	<u>0</u>	<u>111</u>
	877	562
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	64 094	46 374
Övriga räntekostnader	<u>840</u>	<u>100</u>
	64 934	46 474

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 459 108	-3 252 476
Årets avskrivningar	-206 632	-206 632
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 665 740	-3 459 108
Utgående redovisat värde	2 495 008	2 701 640
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 400 000	7 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	455 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 200 000	6 600 000
Summa taxeringsvärde	17 055 000	13 600 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	42 650	42 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 650	42 650
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-25 590	-25 590
Årets avskrivningar	-8 530	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 120	-25 590
Bokfört värde	8 530	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	13 587	13 528
Avräkningskonto HSB Stockholm	334 628	259 097
Placeringskonto HSB Stockholm	204 209	203 505
	552 424	476 130
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	51 539	22 863
	51 539	22 863

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

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
Not 12	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	SBAB	10130042	4,99%	2025-09-10	885 312	30 000	
	SBAB	21556696	4,07%	2023-08-17	885 312	30 000	
	SBAB	21556718	4,07%	2023-08-17	885 312	30 000	
					2 655 936	90 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 205 936	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					855 312	
	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	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 800 624	2 745 936	
					1 800 624	2 745 936	
Not 14	Övriga skulder						
	Momsskuld				16 472	13 435	
	Inre fond				10 677	10 677	
	Övriga kortfristiga skulder				0	1 050	
					27 149	25 162	
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				6 787	3 476	
	Förutbetalda hyror och avgifter				120 692	111 808	
	Övriga upplupna kostnader				59 533	82 723	
					187 012	198 007	
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						

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

Stockholm, den

.....
Jannike Norlin

.....
Johanna Svensson

.....
Lars Thomas Heggstad

.....
Sten Torgny Öst

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka 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. Revisorerans 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 Lillängen i Nacka 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 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

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jon Erik Mauritz Stenberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-05-06 kl. 08:39:11



STEN TORGNY ÖST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 11:20:39



JANNIKE NORLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 13:04:34



JOHANNA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 16:24:59



JON ERIK MAURIT STENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 20:02:24



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 10:46:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JON ERIK MAURIT STENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 20:00:27



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 10:46:26



HSB – där möjligheterna bor