



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Lillängshamnen i Hammarö nr 1



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Lillängshamnen i Hammarö nr 1



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
160 kr/kvm



ENERGIKOSTNAD
164 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
13724 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
20%



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSVIGT
680 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillängshamnen nr 1 i Hammarö med säte i Värmlands län, Hammarö Kommun org.nr. 769630-2772 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hammarö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mörmon 5:72		2016

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3760
45	p-platser	0
Totalt 93 objekt		3760

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 11 st 2 rok, 32 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Cecilia Engström	Ordförande
Jan Karlstam	Ledamot
Ann Bjerknes	Ledamot
Anette Karlsson	HSB-ledamot
Eddie Weimers	Ledamot
Grethe Gulbrandsen Ruud	Suppleant
Joakim Ekberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Cecilia Engström, Jan Karlstam och Eddie Weimers samt suppleanterna Grethe Gulbrandsen Ruud och Joakim Ekberg.



Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Cecilia Engström, Jan Karlstam, Ann Bjerknes, Eddie Weimers.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Mikael Göransson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Camilla Åhman (sammankallande) och Lennart Fagerström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

Utöver månadsavgiftentillkommer kostnad för hushållsel, vatten, bredband, tv och telefoni.

Föreningen uppvisar ett positivt kassaflöde som framgår av kassaflödesanalysen.

Det redovisningsmässiga underskottet beror på höga avskrivningar i enlighet med det redovisningsregelverk som föreningen följer.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov/investering.
Planen uppdaterades 2022-09-28.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-19.

Sedan föreningen startades har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Mur mot gatan vid Hamnvägen 9 gjordes 2021. Plattsättning vid Hamnvägen 8 gjordes 2021.
2022	Montering av linjeskapare till nödtelefon GSM 4G i båda hissarna har gjorts till en kostnad av 25 000 kr Femårs garantibesiktning utfördes i april och upptäckta fel åtgärdades senare under vår/sommar. Kostnad för konsulter var 56 000 kr.

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

Årtal	Ändamål
2023	Tvätt av fönster i trapphusen
2024	Obligatorisk ventilationskontroll

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 71 varav 49 röstberättigade medlemmar varav HSB Värmland utgör 1.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	160	179	223	190	252
Skuldsättning, kr/kvm	13 724	13 840	13 957	14 073	14 190
Räntekänslighet, %	20	20	21	21	22
Energikostnad, kr/kvm	164	165	136	160	147
Driftskostnad, kr/kvm	401	393	340	375	331
Årsavgifter, kr/kvm	680	680	680	666	653
Totala intäkter, kr/kvm	835	833	820	833	819
Nettoomsättning, tkr	3 140	3 131	3 085	3 134	3 080
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 132	-1 062	-895	-1 020	-787
Soliditet, %	59	59	59	59	59

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	70 687 991	0	0	70 687 991
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	9 497 009	0	0	9 497 009
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	239 000	0	118 000	357 000
S:a bundet eget kapital, kr	80 424 000	0	118 000	80 542 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 396 015	-1 061 568	-118 000	-4 575 583
Årets resultat, kr	-1 061 568	1 061 568	-1 132 354	-1 132 354
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 457 583	0	-1 250 354	-5 707 937
S:a eget kapital, kr	75 966 417	0	-1 132 354	74 834 063

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 118 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

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	-4 457 583
Årets resultat, kr	-1 132 354
Reservation till underhållsfond, kr	-118 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 707 937

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 707 937

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 139 892	3 130 529
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 139 892	3 130 529
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 210 214	-1 276 545
Övriga externa kostnader	Not 4	-334 279	-261 092
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-115 158	-102 366
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 732 932	-1 732 932
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 392 583	-3 372 935
RÖRELSERESULTAT		-252 691	-242 406
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 986	6 029
Räntekostnader och liknande resultatposter		-894 648	-825 191
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-879 663	-819 162
ÅRETS RESULTAT		-1 132 354	-1 061 568

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	124 156 051	125 888 983
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>124 156 051</u>	<u>125 888 983</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>124 156 551</u>	<u>125 889 483</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	16 439	16 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	168 439	168 717
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>184 878</u>	<u>185 601</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 11	2 593 006	2 588 310
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 593 006</u>	<u>2 588 310</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 777 884</u>	<u>2 773 911</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>126 934 435</u>	<u>128 663 394</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 687 991	70 687 991
Upplåtelseavgifter		9 497 009	9 497 009
Fond för yttre underhåll		357 000	239 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>80 542 000</u>	<u>80 424 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 575 583	-3 396 015
Årets resultat		-1 132 354	-1 061 568
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-5 707 937</u>	<u>-4 457 583</u>
Summa eget kapital		<u>74 834 063</u>	<u>75 966 417</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	42 163 000	33 601 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>42 163 000</u>	<u>33 601 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	9 438 000	18 438 000
Leverantörsskulder		70 726	261 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	428 646	396 595
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>9 937 372</u>	<u>19 095 978</u>
Summa skulder		<u>52 100 372</u>	<u>52 696 978</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>126 934 435</u>	<u>128 663 394</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-252 691	-242 406
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 732 932	1 732 932
	<u>1 480 241</u>	<u>1 490 527</u>
Erhållen ränta	14 986	6 029
Erlagd ränta	-894 648	-825 191
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>600 579</u>	<u>671 364</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	723	-13 738
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-158 606	69 303
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	442 696	726 929
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-438 000	-438 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-438 000	-438 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	4 696	288 929
Likvida medel vid årets början	2 588 310	2 299 381
Likvida medel vid årets slut	<u>2 593 006</u>	<u>2 588 310</u>
	4 696	288 929

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Föreningen redovisar förvärvet av fastigheten Mörmon 5:72 i enlighet med FARs rekommendation RedU9; bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag. Fastigheten förvärvades genom köp av samtliga aktier i Lillängshamnen Mark AB för 4 083 100 kr. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten för 3 000 000 kr till föreningen. I enlighet med FAR, Red U9 kan bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter från dotterbolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning av investeringen i aktier om det är uppenbart att det är en återbetalning. Posten aktier i dotterbolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde innebärande att posten Byggnader och Mark ökar med motsvarande belopp. Föreningen bedömer att föreningens förvärv av fastigheten kan redovisas enligt FAR, RedU9. Det innebär att föreningens anskaffningsvärde blir ursprunglig köpeskilling med tillägg för tillkommande anskaffningskostnader samt avdrag för försäljning av aktier, totalt 6 983 100 kr. I anskaffningskostnader ingår räntor för finansiering under byggnationen.

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 555 712	2 555 712
Hysesintäkt garage och bilplatser	194 400	194 400
Hysesintäkt övrigt	10 000	6 750
Konsumtionsavgift vatten	85 773	91 289
Konsumtionsavgift el	165 958	153 230
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	120 960	120 960
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 039	6 188
Övriga fakturerade kostnader	1 050	1 500
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	500
	3 139 892	3 130 529
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-62 890	-122 040
El	-215 540	-228 528
Uppvärmning	-192 535	-196 615
Vatten	-207 515	-194 974
Renhållning	-95 076	-90 061
TV, bredband, iptelefoni	-140 924	-140 974
Obligatoriska besiktningar	0	-21 250
Serviceavtal	-19 209	-15 220
Hissar serviceavtal & besiktning	-25 848	-18 499
Förvaltningskostnader	-177 689	-177 793
Försäkringar	-50 686	-48 336
Övriga driftskostnader	-22 303	-22 255
	-1 210 214	-1 276 545
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 975	-9 050
Övriga förvaltningskostnader	-231 096	-219 091
Kostnader överlåtelse och panter	-7 001	-6 181
Föreningsverksamhet	-742	-207
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 095	-900
Konsulter	-56 000	0
Förbrukningsinventarier	0	-638
Medlemsavgifter HSB	-23 400	-23 400
Stämma och styrelse	-3 970	-1 625
	-334 279	-261 092
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-87 180	-83 355
Övriga arvoden	-5 546	-2 420
Revisionsarvode	-725	-720
Sociala avgifter	-21 707	-15 871
	-115 158	-102 366
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 732 932	-1 732 932
	-1 732 932	-1 732 932

2022-12-31

2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2137

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	116 434 426	116 434 426
Ingående anskaffningsvärde mark	17 541 574	17 541 574
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 976 000	133 976 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 087 017	-6 354 084
Årets avskrivningar byggnader	-1 732 932	-1 732 932
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 819 949	-8 087 017

Utgående redovisat värde

124 156 051 125 888 983

Redovisade värden byggnader	106 614 477	108 347 409
Redovisade värden mark	17 541 574	17 541 574

Fastighetsbeteckning: Mörmon 5:72

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2017	53 000 000	5 600 000	58 600 000	52 200 000
		53 000 000	5 600 000	58 600 000	52 200 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	53 791 000	53 791 000
Summa ställda säkerheter	53 791 000	53 791 000

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	16 439	16 884
	16 439	16 884

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	55 414	50 686
Förutbetalad fastighetsskötsel	28 280	28 031
Upplupen intäkt el, värme, vatten	79 200	90 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 545	0
	168 439	168 717

Not 11 BANK

SBAB	2 228 514	2 063 529
Swedbank	364 492	524 781
	2 593 006	2 588 310

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		2,03%	2024-09-16	15 810 000	438 000
SBAB		3,39%	2023-09-18	9 000 000	0
SBAB		1,21%	2028-09-25	17 791 000	0
SBAB		3,03%	2026-04-16	9 000 000	0
				51 601 000	438 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					42 163 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					438 000
Lån som ska konverteras inom ett år					9 000 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					9 438 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,42%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 752 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					49 411 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					17 791 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	52 180	47 870
Upplupna sociala avgifter	16 395	14 818
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	57 537	37 864
Upplupna räntekostnader	3 488	0
Upplupen revision	10 700	10 100
Upplupen reparation	5 141	4 355
Förutbetalda årsavgifter och hyror	283 205	271 660
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 927
	428 646	396 594

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anette Karlsson

.....
Ann Bjerknes

.....
Cecilia Engström

.....
Eddie Weimers

.....
Jan Karlstam

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mikael Göransson
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lillängshamnen i Hammarö nr 1, org.nr. 769630-2772

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lillängshamnen i Hammarö nr 1 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lillängshamnen i Hammarö nr 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Den auktoriserade revisorn 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 fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Karlstad per datum som framgår av digital påskrift nedan

.....
Urban Johansson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Mikael Göransson

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Lillängshamnen i Hammarö nr 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CECILIA ENGSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 17:13:57



ANN BJERKNES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 20:54:05



JAN KARLSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 17:15:51



ANETTE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 17:52:42



EDDIE WEIMERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 17:14:43



MIKAEL GÖRANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 16:22:14



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 10:13:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Lillängshamnen i Hammarö nr 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL GÖRANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 16:25:57



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 10:14:12

