



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Lillängshamnen i Hammarö nr 1



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Lillängshamnen i Hammarö nr 1



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
78 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
13607 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
19%



ENERGIKOSTNAD
178 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSVIGIFT
808 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 i Hammarö nr 1 med säte i Värmlands län, Hammarö Kommun org.nr. 769630-2772 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2023-12-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hammarö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mörmon 5:72	2015-06-30	2016

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

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	Fr.o.m.
Mikael Göransson	Ordförande	2023-06-02
Ann Bjerknes	Ledamot	2020-06-23
Nicklas Åhman	Ledamot	2023-06-02
Anette Karlsson	HSB-ledamot	2020-10-15
Joakim Ekberg	Ledamot	2023-06-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Göransson och Ann Bjerknes.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Mikael Göransson, Ann Bjerknes, Nicklas Åhman och Joakim Ekberg.

Revisorer har varit: Håkan Norell 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 2023-05-23. En extra stämma hölls 2023-09-24 där nya Normalstadgar 2023 antogs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är beslutad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Planen uppdaterades senast 2023-10-16

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-19.

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	Femårs garantibesiktning utfördes i april och upptäckta fel åtgärdades senare under vår/sommar.

Under 2023 har föreningen inte gjort något underhåll av fastigheten.

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

Årtal	Ändamål
2024	Obligatorisk ventilationskontroll

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 72 varav 49 röstberättigade medlemmar varav HSB Värmland utgör 1.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	78	160	179	223	190
Skuldsättning, kr/kvm	13 607	13 724	13 840	13 957	14 073
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 607	13 724	13 840	13 957	14 073
Räntekänslighet, %	19	20	20	21	21
Energikostnad, kr/kvm	178	164	165	136	160
Årsavgifter, kr/kvm	808	680	680	680	666
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	870	835	833	820	833
Nettoomsättning, tkr	3 250	3 140	3 131	3 085	3 134
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 438	-1 132	-1 062	-895	-1 020
Soliditet, %	59	59	59	59	59

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. 2023 års nyckeltal ingår IMD-avgifter och TV-avgifter i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. I årsavgifter ingår IMD-avgifter och TV-avgift.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar en förlust för 2023 då föreningen har höga avskrivningar men föreningen har ett sparande på 78 kr/kvm. Årsavgiften höjdes 15 % 2024-01-01 vilket kommer generera ett rimligt sparande och föreningen bedöms klara kommande åtaganden.

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	70 687 991	0	0	70 687 991
Upplåtelseavgifter, kr	9 497 009	0	0	9 497 009
Underhållsfond, kr	357 000	0	118 000	475 000
S:a bundet eget kapital, kr	80 542 000	0	118 000	80 660 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 575 583	-1 132 354	-118 000	-5 825 937
Årets resultat, kr	-1 132 354	1 132 354	-1 437 870	-1 437 870
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 707 937	0	-1 555 870	-7 263 807
S:a eget kapital, kr	74 834 063	0	-1 437 870	73 396 193

* 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	-5 707 937
Årets resultat, kr	-1 437 870
Reservation till underhållsfond, kr	-118 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 263 807

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 263 807
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 250 488	3 139 892
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 075	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 269 563	3 139 892
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 422 788	-1 210 214
Övriga externa kostnader	Not 5	-315 173	-334 279
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-103 050	-115 158
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 732 932	-1 732 932
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 573 944	-3 392 583
RÖRELSERESULTAT		-304 381	-252 691
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		58 643	14 986
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 192 132	-894 648
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 133 489	-879 663
ÅRETS RESULTAT		-1 437 870	-1 132 354

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	122 423 119	124 156 051
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>122 423 119</u>	<u>124 156 051</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>122 423 619</u>	<u>124 156 551</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	16 735	16 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	209 141	168 439
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>225 876</u>	<u>184 878</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	2 459 342	2 593 006
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 459 342</u>	<u>2 593 006</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 685 218</u>	<u>2 777 884</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>125 108 836</u>	<u>126 934 435</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
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	475 000	357 000
Summa bundet eget kapital	80 660 000	80 542 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 825 937	-4 575 583
Årets resultat	-1 437 870	-1 132 354
Summa ansamlad förlust	-7 263 807	-5 707 937
Summa eget kapital	73 396 193	74 834 063
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 35 791 000	42 163 000
Summa långfristiga skulder	35 791 000	42 163 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 15 372 000	9 438 000
Leverantörsskulder	90 987	70 726
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 13 468	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 445 189	428 646
Summa kortfristiga skulder	15 921 644	9 937 372
Summa skulder	51 712 644	52 100 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	125 108 836	126 934 435

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-304 381	-252 691
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 732 932	1 732 932
Övriga poster	0	0
	<u>1 428 551</u>	<u>1 480 241</u>
Erhållen ränta	58 643	14 986
Erlagd ränta	-1 195 620	-891 160
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>291 574</u>	<u>604 067</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 998	723
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	53 760	-162 094
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>304 336</u>	<u>442 696</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-438 000	-438 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-438 000</u>	<u>-438 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-133 664	4 696
Likvida medel vid årets början	2 593 006	2 588 310
Likvida medel vid årets slut	<u>2 459 342</u>	<u>2 593 006</u>
	-133 664	4 696

NOTER

Not 1 REDOVISINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en större skattekostnad. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten redovisas den uppkomna uppskjutna skatten till 0 kr.

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
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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 657 976	2 555 712
Hysesintäkt garage och bilplatser	194 400	194 400
Hysesintäkt övrigt	13 000	10 000
Konsumtionsavgift vatten	96 695	85 773
Konsumtionsavgift el	163 801	165 958
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	120 960	120 960
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 190	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	966	6 039
Övriga fakturerade kostnader	500	1 050
	3 250 488	3 139 892
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	19 075	0
	19 075	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-165 517	-62 890
El	-230 758	-215 540
Uppvärmning	-205 815	-192 535
Vatten	-233 181	-207 515
Renhållning	-98 440	-95 076
TV, bredband, iptelefoni	-140 974	-140 924
Serviceavtal	-30 226	-19 209
Hissar serviceavtal & besiktning	-36 796	-25 848
Förvaltningskostnader	-193 801	-177 689
Försäkringar	-55 414	-50 686
Övriga driftskostnader	-31 869	-22 303
	-1 422 788	-1 210 214
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 900	-10 975
Övriga förvaltningskostnader	-238 145	-231 096
Kostnader överlåtelse och panter	0	-7 001
Föreningsverksamhet	-2 716	-742
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 815	-1 095
Konsulter	0	-56 000
Förbrukningsinventarier	-26 188	0
Medlemsavgifter HSB	-23 400	-23 400
Stämma och styrelse	-11 010	-3 970
	-315 173	-334 279
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-78 136	-87 180
Övriga arvoden	-5 837	-5 546
Övriga personalkostnader	-104	0
Revisionsarvode	-755	-725
Sociala avgifter	-18 219	-21 707
	-103 050	-115 158
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 732 932	-1 732 932
	-1 732 932	-1 732 932

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 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

-9 819 949

-8 087 017

Årets avskrivningar byggnader

-1 732 932

-1 732 932

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-11 552 881****-9 819 949****Utgående redovisat värde****122 423 119****124 156 051**

Redovisade värden byggnader

104 881 545

106 614 477

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

58 600 000

53 000 000**5 600 000****58 600 000****58 600 000****Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

53 791 000

53 791 000

Summa ställda säkerheter**53 791 000****53 791 000****Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

16 735

16 439

16 735**16 439****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

62 342

55 414

Förutbetalad fastighetsskötsel

29 461

28 280

Upplupen intäkt el, värme, vatten

92 300

79 200

Upplupen försäkringsersättning

19 075

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5 963

5 545

209 141**168 439****Not 12 BANK**

SBAB

1 986 861

2 228 514

Swedbank

472 481

364 492

2 459 342**2 593 006**

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		2,03%	2024-09-16	15 372 000	438 000
SBAB		4,69%	2025-07-17	9 000 000	0
SBAB		1,21%	2028-09-24	17 791 000	0
SBAB		3,03%	2026-04-16	9 000 000	0
				51 163 000	438 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					35 791 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					15 372 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					15 372 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,39%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 752 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					48 973 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	13 468	0
	13 468	0

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	750	52 180
Upplupna sociala avgifter	14 571	16 395
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	63 759	57 538
Upplupna räntekostnader	0	3 488
Upplupen revision	11 600	10 700
Upplupen fastighetsförvaltning	18 702	5 141
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	35 819	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	299 988	283 205
	445 189	428 646

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anette Karlsson

.....
Ann Bjerknes

.....
Joakim Ekberg

.....
Mikael Göransson

.....
Nicklas Åhman

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

Håkan Norell
Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lillängshamnen i Hammarö nr 1 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen avses 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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. 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 Lillängshamnen i Hammarö nr 1 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Karlstad
Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Norell
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Lillängshamnen i Hammarö nr 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL GÖRANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:12:12



ANN BJERKNES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 14:25:50



ANETTE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 18:28:59



NICKLAS ÅHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 21:07:58



JOAKIM EKBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 18:10:56



HÅKAN NORELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 18:08:32



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 07:19:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Lillängshamnen i Hammarö nr 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN NORELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 09:10:18



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 07:20:03

