



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Lillängshamnen i Hammarö nr 1



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Lillängshamnen i Hammarö nr 1



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
157 kr/kvm



ENERGIKOSTNAD
203 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
13491 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
15%



ENERGIKOSTNAD
203 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
911 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens 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 2024

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	Förvärvsdatum	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 760
45	p-platser	0
Totalt 93 objekt		3 760

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ann Bjerknes	Ordförande
Ann Bjerknes	Ledamot
Bo Hagberg	Ledamot
Nicklas Åhman	Ledamot
Anette Karlsson	Ledamot
Joakim Ekberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann Bjerknes, Joakim Ekberg och Nicklas Åhman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Hagberg, Ann Bjerknes, Nicklas Åhman och Joakim Ekberg.

Revisorer har varit: Håkan Norell vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är beslutad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Planen uppdaterades senast 2024-10-02. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-02.

Sedan föreningen startades har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Åtgärd
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.

Ventilationskontroll utförd under 2024.

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

Inga större underhållsåtgärder är planerade under de närmaste 5 åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	157	78	160	179	223
Skuldsättning, kr/kvm	13 491	13 607	13 724	13 840	13 957
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 491	13 607	13 724	13 840	13 957
Räntekänslighet, %	15	19	20	20	21
Energikostnad, kr/kvm	203	178	164	165	136
Årsavgifter, kr/kvm	911	808	680	680	680
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	977	870	835	833	820
Nettoomsättning, tkr	3 674	3 250	3 140	3 131	3 085
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 178	-1 438	-1 132	-1 062	-895
Soliditet, %	58	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. I årsavgifter ingår IMD.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. I årsavgifter ingår IMD.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 701 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 157 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 6% från 2025-01-01 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	475 000	0	124 775	599 775
S:a bundet eget kapital, kr	80 660 000	0	124 775	80 784 775
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 825 937	-1 437 870	-124 775	-7 388 582
Årets resultat, kr	-1 437 870	1 437 870	-1 177 971	-1 177 971
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 263 807	0	-1 302 746	-8 566 553
S:a eget kapital, kr	73 396 193	0	-1 177 971	72 218 222

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 160 000 kr samt ianspråktagande skett med 35 225 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	-7 263 807
Årets resultat, kr	-1 177 971
Reservation till underhållsfond, kr	-160 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	35 225
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 566 553

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 566 553
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 674 332	3 250 488
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	19 075
Summa Rörelseintäkter		3 674 332	3 269 563
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 651 434	-1 634 072
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 564	-103 889
Personalkostnader	Not 6	-137 276	-103 050
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 732 932	-1 732 932
Summa Rörelsekostnader		-3 608 206	-3 573 944
Rörelseresultat		66 126	-304 381
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 051	58 643
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 311 147	-1 192 132
Summa Finansiella poster		-1 244 096	-1 133 489
Resultat efter finansiella poster		-1 177 971	-1 437 870
Resultat före skatt		-1 177 971	-1 437 870
Årets resultat		-1 177 971	-1 437 870

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	120 690 186	122 423 119
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		120 690 186	122 423 119
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		120 690 686	122 423 619

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 435	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	17 082	16 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	147 647	209 141
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		168 164	225 876
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	2 721 844	2 459 342
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 721 844	2 459 342
Summa Omsättningstillgångar		2 890 009	2 685 218
Summa Tillgångar		123 580 695	125 108 836

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	80 185 000	80 185 000
Fond för yttre underhåll	599 775	475 000
Summa Bundet eget kapital	80 784 775	80 660 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 388 582	-5 825 937
Årets resultat	-1 177 971	-1 437 870
Summa Ansamlad förlust	-8 566 553	-7 263 807

Summa Eget kapital**72 218 222****73 396 193**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	26 791 000	35 791 000
Summa Långfristiga skulder		26 791 000	35 791 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		23 934 000	15 372 000
Leverantörsskulder		152 575	90 987
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	8 097	13 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	476 801	445 189
Summa Kortfristiga skulder		24 571 473	15 921 644

Summa Skulder**51 362 473****51 712 644****Summa Eget kapital och skulder****123 580 695****125 108 836**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	66 126	-304 381
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 732 932	1 732 932
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 732 932	1 732 932
Erhållen ränta	67 051	58 643
Erlagd ränta	-1 306 634	-1 195 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	559 475	291 574
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	57 712	-40 998
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	83 316	53 760
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	141 028	12 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten	700 502	304 336
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-438 000	-438 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-438 000	-438 000
Årets kassaflöde	262 502	-133 664
Likvida medel vid årets början	2 459 342	2 593 006
Likvida medel vid årets slut	2 721 844	2 459 342

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Resultaträkning

Omklassificering har gjorts i årsredovisningen 2024 mellan driftskostnader och övriga externa kostnader vilket medför att kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte direkt kan jämföras med belopp i föregående års årsredovisning.

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 Mörmön 5:72 i enlighet med FARs rekommendation RedR6; 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, RedR6 kan bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter från dotterbolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFAR 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, RedR6. 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.

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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 inanspråktagande 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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 056 736	2 657 976
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	248 519	253 417
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	120 960	120 960
	Hyror garage och parkeringsplatser	219 600	194 400
	Hyror förbrukningsbaserad	7 079	7 079
	Övriga primära intäkter	21 738	16 656
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 674 632	3 250 488
	Hysesbortfall	-300	0
	<i>Summa</i>	-300	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 674 332	3 250 488
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	19 075
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	19 075

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-281 507	-228 353
	Snö och halk-bekämpning	-30 113	-32 469
	Reparationer	-33 627	-120 242
	Planerat underhåll	-35 225	0
	Försäkringsskador	-2 158	-45 275
	El	-245 452	-230 758
	Uppvärmning	-219 946	-205 815
	Vatten	-296 388	-233 181
	Sophämtning	-58 029	-98 440
	Fastighetsförsäkring	-62 342	-55 414
	Kabel-TV och bredband	-140 925	-140 974
	Förvaltningsavtalskostnader	-243 701	-234 214
	Övriga driftkostnader	-2 022	-8 938
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 651 434	-1 634 072
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 013	-26 188
	Administrationskostnader	-2 012	-1 815
	Extern revision	-14 400	-11 900
	Medlemsavgifter	-25 600	-23 400
	Föreningsverksamhet	-11 150	-13 726
	Övriga förvaltningskostnader	-26 389	-26 860
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-86 564	-103 889
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-100 005	-78 136
	Revisionsarvode	-750	-755
	Övriga arvoden	-3 700	-5 837
	Löner och övriga ersättningar	0	-104
	Sociala avgifter	-32 821	-18 219
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-137 276	-103 050
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 732 932	-1 732 932
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 732 932	-1 732 932

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	116 434 426	116 434 426
	Ingående anskaffningsvärde mark	17 541 574	17 541 574
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	133 976 000	133 976 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 552 881	-9 819 949
	Årets avskrivningar	-1 732 932	-1 732 932
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-13 285 814	-11 552 881
	Utgående redovisat värde	120 690 186	122 423 119
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	58 600 000	58 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	53 791 000	53 791 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	53 791 000	53 791 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	17 082	16 735
	Summa Övriga fordringar	17 082	16 735
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	69 175	62 342
	Förutbetald fastighetsskötsen	31 057	29 461
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 415	117 338
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 647	209 141

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	668 279	472 481
SBAB	2 053 565	1 986 861
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 721 844	2 459 342

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,31%	2025-09-16	14 934 000	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
			50 725 000	438 000

Långfristig del	26 791 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	23 934 000
Kortfristig del	23 934 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	438 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 752 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,77%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	8 097	0
Källskatt	0	13 468
<i>Summa Övriga skulder</i>	8 097	13 468

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	307 277	299 988
Upplupna räntekostnader	4 513	0
Övriga upplupna kostnader	165 011	145 201
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	476 801	445 189

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lillängshamnen i Hammarö nr 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Hammarö

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Norell
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Lillängshamnen i Hammarö nr 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN BJERKNES

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:22:17



ANETTE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 09:08:34



BO HAGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 12:01:59



NICKLAS ÅHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 17:59:05



JOAKIM EKBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 11:34:21



HÅKAN NORELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 21:53:12



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:26:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-29 kl. 21:56:20



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:28:05



HSB – där möjligheterna bor