



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Lillholmen i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lillholmen i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 769611-0670 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-21.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Gräsholmen 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2026-10-01	2007

**Totalt 1
objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 087
34	p-platser	0
Totalt 82 objekt		3 087

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 26 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Gräsholmen GA:1	G:A		34 / 109	Vatten-och avloppsledningar, Angöringsytor, Parkering, Belysning med tillhörande ledning mm.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Eva Rüdlinger	Ordförande	2009-06-02
Åse Johansson-Kristiansen	Ledamot	2016-07-18
Ari Hassan	Ledamot	2020-05-26
Samuel Somo	Ledamot	2022-04-27
Yousef Aria	Ledamot	2022-04-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Yousef Aria och Samuel Somo.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Ann-Christine Friberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbrpm Borevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ann-Christine Friberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2024-10-01 och där deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsen har aktivt jobbat under året med att säkerställa att vi fortsatt har goda finanser. Under året har styrelsen förhandlat om flertalet förvaltningsavtal och serviceavtal i syfte att minimera föreningens löpande kostnader. Vi har amorterat av på våra lån och förbereder för ränteförhandlingar på övriga lån under 2025.

Styrelsen har förhandlat om gällande bredbandsavtal så att alla bostadsrättsinnehavare från mars 2025 har tillgång till 250mbit bredband.

Styrelsen har under året beslutat om att en avgiftshöjning om 5% ska genomföras från och med 1 januari 2025. Detta för att möta stora kostnadsökningar senaste åren och med bakgrund att årsavgiften har varit oförändrat i tio år.

Styrelsen har under året sett över fjärrvärmeanvändningen och installerat sensorer för värmeoptimering i ett urval av lägenheter i syfte att skapa ett jämnare och mer kostnadseffektivt värmeflöde i våra system.

Föreningen har även genomfört och uppdaterat energideklaration för fastigheten.

Under hösten blev en lägenhet föremål för vattenskada efter kraftigt regnväder. Detta har lett till höga oplanerade reparationskostnader för föreningen.

Under året har en extra föreningsstämma genomförts i syfte att anta nya normalstadgar för föreningen.

Styrelsen ser positivt på framtida utveckling och förvaltning av fastigheten och föreningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018-2019	Byte av armaturer på all utebelysning till LED-lampor
2021	Förstärkning av infästning av trappa/vilplan
2021	Byte av vangstycken på trappor, 12 trappor
2021	Lagt om och rätat upp nedsjunkna plattor vid entréerna
2021	Lagat skivor på fasad
2021	Gjutning av golv samt anslutning av brunn i el/undercentralerna
2021	Reparerat taket över balkonger och entréer
2021	Målat om alla fasader
2022	Ny radialfläkt
2022	Underhåll av stolpbelysning
2023	Underhåll av utomhusbelysning
2024	Stampolning kök och badrum
2024	Energideklaration genomförd
2024	Målning parkeringsrutor och övergångsställen

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	122	133	240	332	316
Skuldsättning, kr/kvm	5 999	6 178	6 372	6 481	6 044
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 999	6 178	6 372	6 481	6 084
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	244	231	208	210	178
Årsavgifter, kr/kvm	912	912	912	912	912
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	986	974	957	958	965
Nettoomsättning, tkr	2 982	2 977	2 937	2 937	2 936
Resultat efter finansiella poster, tkr	-373	-241	58	-2 756	180
Soliditet, %	70	70	69	69	71

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på en vattenskada i föreningen samt avskrivningar som inte är likvidpåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 244 337 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 122 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska 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	48 786 000	0	0	48 786 000
Underhållsfond, kr	2 294 628	1 284 307	1 091 855	4 670 790
S:a bundet eget kapital, kr	51 080 628	1 284 307	1 091 855	53 456 790
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 335 256	-1 525 298	-1 091 855	-7 952 409
Årets resultat, kr	-240 991	240 991	-372 596	-372 596
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 576 247	-1 284 307	-1 464 451	-8 325 005
S:a eget kapital, kr	45 504 381	0	-372 596	45 131 785

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 554 000 kr samt ianspråktagande skett med 177 838 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 860 554
Årets resultat, kr	-372 596
Reservation till underhållsfond, kr	-1 230 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	138 145
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 325 005

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 325 005
------------------------------------	-------------------

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	2 982 308	2 976 978
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 000	31 163
Summa Rörelseintäkter		3 042 308	3 008 141
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 090 540	-1 883 869
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 603	-80 183
Personalkostnader	Not 6	-67 357	-81 973
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-610 803	-610 803
Summa Rörelsekostnader		-2 871 302	-2 656 828
Rörelseresultat		171 005	351 314
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	42 250	15 087
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-585 852	-607 391
Summa Finansiella poster		-543 602	-592 304
Resultat efter finansiella poster		-372 596	-240 991
Resultat före skatt		-372 596	-240 991
Årets resultat		-372 596	-240 991

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	62 316 779	62 927 582
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		62 316 779	62 927 582
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		62 317 279	62 928 082

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 051	127 282
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 061 138	778 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	190 495	140 239
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 258 684	1 046 238
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	800 000	1 300 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		800 000	1 300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	5 000	5 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 000	5 000
Summa Omsättningstillgångar		2 063 684	2 351 238
Summa Tillgångar		64 380 963	65 279 319

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	48 786 000	48 786 000
Fond för yttre underhåll	4 670 790	2 294 628
Summa Bundet eget kapital	53 456 790	51 080 628

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 952 409	-5 335 256
Årets resultat	-372 596	-240 991
Summa Ansamlad förlust	-8 325 005	-5 576 247

Summa Eget kapital

45 131 785 45 504 381

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	18 470 294
Summa Långfristiga skulder		0	18 470 294

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 520 294	600 000
Leverantörsskulder		142 214	104 587
Skatteskulder		154 522	149 184
Övriga kortfristiga skulder		32 755	22 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	399 393	428 153
Summa Kortfristiga skulder		19 249 178	1 304 644

Summa Skulder

19 249 178 19 774 938

Summa Eget kapital och skulder

64 380 963 65 279 319



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	171 005	351 314
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	610 803	610 803
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	610 803	610 803
Erhållen ränta	44 056	9 110
Erlagd ränta	-585 852	-607 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	240 012	363 835
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-19 915	12 001
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	24 240	75 769
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	4 324	87 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten	244 337	451 606
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-550 000	-600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 000	-600 000
Årets kassaflöde	-305 663	-148 394
Likvida medel vid årets början	2 081 267	2 229 662
Likvida medel vid årets slut	1 775 604	2 081 267



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Bruttoomsättning

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 814 240	2 814 240
Hyror garage och parkeringsplatser	162 900	162 100
Övriga primära intäkter	6 068	3 938

Summa Bruttoomsättning

Avgiftsbortfall	0	-3 300
Hysesbortfall	-900	0

Summa

Summa Nettoomsättning

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter	60 000	31 163
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	60 000	31 163

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-215 822	-327 423
	Snö och halk-bekämpning	-68 117	-119 194
	Reparationer	-20 971	-46 598
	Planerat underhåll	-138 145	-39 693
	Försäkringsskador	-221 627	-2 638
	El	-104 319	-133 439
	Uppvärmning	-511 475	-472 257
	Vatten	-136 537	-108 837
	Sophämtning	-149 578	-124 839
	Fastighetsförsäkring	-84 158	-91 879
	Kabel-TV och bredband	-89 579	-88 710
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-78 250	-76 272
	Förvaltningsavtalskostnader	-133 899	-121 590
	Tomträttsavgäld	-130 500	-130 500
	Övriga driftkostnader	-7 564	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 090 540	-1 883 869
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	-12 218	-12 111
	Administrationskostnader	-14 227	-23 215
	Extern revision	-15 000	-11 875
	Medlemsavgifter	-21 960	-20 480
	Övriga förvaltningskostnader	-39 198	-12 502
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-102 603	-80 183
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-49 425	-60 375
	Sociala avgifter	-15 932	-19 598
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-67 357	-81 973
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	446	771
	Ränteintäkter placeringar	41 173	14 212
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	631	104
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	42 250	15 087

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-582 533	-604 166
	Övriga räntekostnader	-3 319	-3 225
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-585 852	-607 391
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 886 000	69 886 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	69 886 000	69 886 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 958 418	-6 347 616
	Årets avskrivningar	-610 803	-610 803
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 569 221	-6 958 418
	<i>Utgående redovisat värde</i>	62 316 779	62 927 582
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	51 000 000	51 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 600 000	14 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	65 600 000	65 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 107 000	25 107 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 107 000	25 107 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	970 604	776 267
	Övriga fordringar	90 534	2 449
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 061 138	778 716

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	4 171	5 977
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	186 324	134 262
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	190 495	140 239

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	800 000	1 300 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	800 000	1 300 000

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	5 000	5 000
<i>Summa Kassa och bank</i>	5 000	5 000

Not 15	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	3,0%	2025-09-10	8 355 294	0
SBAB	3,12%	2025-07-09	10 165 000	0
			18 520 294	0

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	18 520 294
Kortfristig del	18 520 294
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,07%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga 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	3,0%	2025-09-10	8 355 294	0
SBAB	3,12%	2025-07-09	10 165 000	0
			18 520 294	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	18 520 294
Kortfristig del	18 520 294

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	257 131	252 403
	Övriga upplupna kostnader	142 262	175 750
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	399 393	428 153

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 Lillholmen i Stockholm, org.nr. 769611-0670

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lillholmen i Stockholm 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. 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 Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Lillholmen i Stockholm 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Christine Friberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Lillholmen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA RÜDLINGER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 20:22:59



ÅSE JOHANSSON-KRISTIANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 14:34:01



ARI HASSAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 18:36:17



YOUSEF ARIA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 15:24:04



SAMUEL SOMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 15:14:14



ANN-CHRISTINE FRIBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 17:35:09



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 10:26:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Lillholmen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-CHRISTINE FRIBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 17:40:35



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 10:26:14



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.