



Org Nr: 769605-5891

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Org.nr: 769605-5891

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka med organisationsnummer 769605-5891, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Förvaltningsberättelse för HSB:s Brf Lillängsbacken 2021

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Bildande

Föreningen bildades 27 mars 2000 och registrerades 6 april 2000.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar egen mark och byggnader på fastigheten Sicklaön 145:4 i Nacka kommun. Föreningen består av 60 bostadsrätter. Sju av föreningens bostadsrättshavare har tillhörande parkeringsplatser. För övriga 53 hänvisas till boendeparkering. Garageplatser finns att hyra i Samfällighetens regi.

Styrelsens säte

Styrelsens säte är i Nacka.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. I försäkringen ingår däremot inte varje bostadsrättsinnehavares behov av bostadsrättstilläggsförsäkring.

Samfällighet

Föreningen är medlem i Järla Sjö samfällighetsförening som har i uppgift att underhålla och förvalta området Järla Sjö.

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Strategi för framtida årsavgifter

Styrelsen bedriver en ansvarsfull ekonomisk förvaltning med målet om en oförändrad avgiftsnivå snarare än höjda eller sänkta avgifter. Styrelsens strävan är att fastställa avgifterna för att klara löpande utgifter och bibehålla en ansvarsfull ekonomisk buffert. Det ska finnas tillräckliga resurser för att klara såväl åtaganden enligt den mångåriga underhållsplanen som de akuta underhållsbehov som uppkommer.

HSB:s Brf Lillängsbacken
Org.Nr 769605-5891

Årsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-06-01. Närvarande på stämman var 11 röstberättigade medlemmar. Därutöver var ingen fullmakt inlämnad.

Medlemmar och överlåtelse

Föreningen hade vid 2021 års slut 93 medlemmar, därtill kommer HSB ekonomisk förening som en medlem. Under 2021 har åtta (8) överlåtelse skett.

Styrelsen

Styrelsens har efter ordinarie stämma 2021 haft följande sammansättning:

Styrelsen	
Lars-Inge Svensson	Ordförande
Elisabeth Norlin	Vice ordförande
Christopher Valdmaa	Sekreterare
Jonas Norrlander	Ledamot
Cathrine Engman	Ledamot
Anne Källman	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Elisabeth Norlin, Cathrine Engman, Jonas Norrlander och Christopher Valdmaa.

Möten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda styrelsemöten, en protokollförd årsstämma samt ett protokollfört konstituerande möte.

Firmatecknare

Sedan föreningsstämman 2021 har firman tecknats av Lars-Inge Svensson, Elisabeth Norlin, Cathrine Engman och Christopher Valdmaa, två i förening, det vill säga att minst två av firmatecknarna måste skriva under tillsammans.

Revisorer

Föreningens internrevisor har från och med föreningsstämman 2021 varit Lisa-Marie Määttä. En revisor hos BoRevision AB har utsetts av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har sedan föreningsstämman 2021 varit Elisabeth Nilsson och Maria Nordin Skult.

Representanter i HSB:s distriktsstämma

Föreningens representant till HSB Stockholms distriktsstämma i Nacka Värmdö har varit vakant.

Styrelsearvode

Enligt stämmobeslut vid föreningsstämman 2021 ska:

- styrelsen arvoderas med 1,5 prisbasbelopp, dvs 72 450 kr att fördela sinsemellan.
- föreningsvald revisor arvoderas med 0,1 prisbasbelopp, dvs 4 830 kr.
- valberedningen arvoderas med 0,1 prisbasbelopp, dvs 4 830 kr att fördela sinsemellan

48

HSB:s Brf Lillängsbacken
Org.Nr 769605-5891

Förvaltning och avtal

Föreningen har under 2021 haft följande större leverantörsavtal

Fastighetsskötsel	Rubin/Jidek AB
Administrativ och ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm
Vinterunderhåll mark och tak	Rubin/Jidek AB
Trappstädning och inre renhållning	Rubin Facilitetsservice
Hissar	Nacka Hiss AB
TV	Comhem
Bredband	Ownit
Trädgårdsarbete	Habitek Utemiljö AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi

Föreningens medlemmar ansvarar själva för underhåll av gemensamma markytor och planteringar utöver avtalat trädgårdsavtal, främst i samband med två återkommande städdagar.

Styrelsens ansvarsfördelning

Under det gångna året har styrelsens medlemmar fördelat arbete enligt nedan:

Ansvarsområde	Ansvarig	Innehåll
Ordförande	Lars-Inge Svensson	Mötesledare. Övergripande struktur och planering. Försäkring. Nyckelhantering. E-post och webb, Kontakt med Samfälligheten.
Sekreterare	Christopher Valdmaa	Styrelseprotokoll och projektet cykelförråd
Ekonomi	Elisabeth Norlin	Ekonomi, budget, kontakter med ekonomisk förvaltare, hantering av föreningens lån.
Teknik	Jonas Norrlander	TV, Bredband, och projektet cykelförråd
Mark och Miljö	Cathrine Engman	Yttre miljö, trädgård, innergårdar, brandskydd

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Styrelsen har under året uppdaterat och justerat underhållsplanen utifrån uppskattade framtida renoveringsbehov. Den fyller en mycket viktig funktion vid den årliga budgeten och ger oss prognoser för många år framöver.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 15 september 2021.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Det tidigare planerade underhållet i våra soprum genomfördes med gott resultat. Även vår planerade tvättning av samtliga yttertak genomfördes med gott resultat.

h

Pågående eller framtida beslutat underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Cykelrum	Ommålning av golv och väggar samt optimering av antal platser

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Plåttak	Översyn och åtgärder tvättning på alla yttertak
2021	Soprum	Ommålning av golv och väggar.
2020	Bredband	Uppgradering till snabbare bredband
2019	Balkonger	Balkongräcken av trä utbyta mot aluminiumstrukturer.
2018	Förråd	Målning av dörrar
2018	Radhus	Målning av ytterdörrar
2017	Staket	Byte av träräcken i markplan och på innergårdar
2017	Tak	Byte och injustering av fläktsystem
2014	Undercentral	Installation av bergvärme.

Övriga väsentliga händelser

Att pandemin fortsatte orsakade en hel del omställningar även för oss i vår bostadsrättsförening. En del styrelsemöten blev fortsatt digitala och den traditionella trädgårdsdagen på våren fick ställas in. Under perioder av året har vi inte kunnat genomföra syn av lägenheter som brukligt inför varje försäljning enligt upprättad rutin.

Vår ordinarie stämma blev digital med genomförande i Teamsmöte med kompletterande möjlighet till poströstning.

Lagstadgad brandrond har genomförts.

Våra trädgårdar har underhållits och på nedre gården har resterna av den gamla pergolan fraktats bort och utemöbler bytts ut. Föreningens trädgårdsdag på hösten kunde genomföras med god tillströmning av medlemmar.

Förberedelser för att genomföra en större renovering och förändring av våra cykelförråd inleddes.

Föreningens lån

Föreningen hade vid utgången av verksamhetsåret 2021 totalt 4 lån till ett sammanlagt belopp av 34 469 925 kr. Under året har vi totalt amorterat 2 320 000 kr.

18

HSB:s Brf Lillängsbacken
Org.Nr 769605-5891

Belopp	Räntenivå	Förfaller
11 209 925 kr	0,70%	2023-12-30
8 430 000 kr	1,00%	2024-01-17
9 460 000 kr	0,78%	2023-06-21
5 370 000 kr	0,75%	2025-05-16

Under 2021 har föreningen betalat 334 961 kr i ränta. Låneskuld per kvadratmeter beräknat på 5 472 kvadratmeter är 6 299 kr.

n

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	296	328	330	328	226
Skuldsättning, kr/kvm	6 299	6 723	6 851	6 899	7 217
Räntekänslighet, %	8%	8%	9%	9%	9%
Energikostnad, kr/kvm	149	120	144	146	134
Driftskostnad, kr/kvm*	451	412	404	391	443
Årsavgift, kr/kvm	805	805	805	805	805
Totala intäkter, kr/kvm*	811	809	814	809	808

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	4 435	4 427	4 454	4 424	4 421
Resultat efter finansiella poster i tkr	340	742	-1 266	586	64
Soliditet %	71%	70%	69%	69%	68%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter	4 434 864
Rörelsekostnader	3 748 277
Finansiella poster	346 660
Årets resultat	339 927
Planerat underhåll	295 906
Avskrivningar och utrangeringar	984 698
Årets sparande	1 620 531
Årets sparande per kvm total yta	296

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	76 685 000	4 525 905	2 022 731	2 408 039	742 088
Reservering till fond 2021			574 000	-574 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-295 906	295 906	
Balanserat i ny räkning				742 088	-742 088
Årets resultat					339 927
Belopp vid årets slut	76 685 000	4 525 905	2 300 825	2 872 033	339 927

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 150 127
Årets resultat	339 927
Reservering till underhållsfond	-574 000
Ianspråktagande av underhållsfond	295 906
Summa till stämmans förfogande	3 211 960

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	3 211 960
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

✓

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

		2021-01-01	2020-01-01
Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 434 864	4 426 950
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 577 333	-2 164 802
Övriga externa kostnader	Not 3	-85 930	-57 113
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-100 315	-101 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-984 698	-984 698
Summa rörelsekostnader		<u>-3 748 277</u>	<u>-3 307 680</u>
Rörelseresultat		686 587	1 119 270
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 408	1 790
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-349 069	-378 972
Summa finansiella poster		<u>-346 660</u>	<u>-377 182</u>
Årets resultat		339 927	742 088

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	118 522 946	119 507 645
		<u>118 522 946</u>	<u>119 507 645</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>118 523 446</u>	<u>119 508 145</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 225	0
Övriga fordringar	Not 9	3 530 613	4 408 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	203 948	123 010
		<u>3 737 786</u>	<u>4 531 428</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 737 786</u>	<u>4 531 428</u>
Summa tillgångar		<u>122 261 232</u>	<u>124 039 572</u>

y

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	81 210 905	81 210 905
Yttre underhållsfond	2 300 825	2 022 731
	<u>83 511 730</u>	<u>83 233 636</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 872 033	2 408 039
Årets resultat	339 927	742 088
	<u>3 211 960</u>	<u>3 150 127</u>
Summa eget kapital	<u>86 723 690</u>	<u>86 383 763</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 34 149 925	17 890 000
	<u>34 149 925</u>	<u>17 890 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 320 000	18 899 925
Leverantörsskulder	385 758	284 279
Skatteskulder	6 657	4 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 675 202	576 748
	<u>1 387 617</u>	<u>19 765 809</u>
Summa skulder	<u>35 537 542</u>	<u>37 655 809</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>122 261 232</u>	<u>124 039 572</u>

2

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	339 927	742 088
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	984 698	984 698
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 324 625	1 726 787
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 157	202 588
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	201 733	-59 368
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 442 202	1 870 007
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 320 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 320 000	-700 000
Årets kassaflöde	-877 798	1 170 007
Likvida medel vid årets början	4 407 544	3 237 538
Likvida medel vid årets slut	3 529 746	4 407 544

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

V3



HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,9% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 34 910 kr.

lx

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 405 428	4 405 428
Övriga intäkter	29 436	21 569
Bruttoomsättning	<u>4 434 864</u>	<u>4 426 997</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-47
	4 434 864	4 426 950
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	233 960	169 701
Samfällighetsavgifter	522 831	516 225
Reparationer	108 770	205 845
El	365 243	355 505
Uppvärmning	194 038	110 963
Vatten	254 745	191 186
Sophämtning	158 287	111 837
Fastighetsförsäkring	53 439	51 489
Kabel-TV och bredband	112 995	119 726
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	87 540	85 740
Förvaltningsarvoden	169 352	160 227
Övriga driftkostnader	20 227	20 107
Planerat underhåll	295 906	66 250
	2 577 333	2 164 802
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	281	269
Administrationskostnader	48 027	26 291
Extern revision	10 442	9 813
Medlemsavgifter	27 180	20 740
	85 930	57 113
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	71 400	70 945
Revisionsarvode	4 500	4 500
Övriga arvoden	4 760	4 730
Sociala avgifter	19 655	20 892
	100 315	101 067
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 647	1 728
Ränteintäkter HSB placeringskonto	337	0
Övriga ränteintäkter	424	62
	2 408	1 790
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	348 517	378 644
Övriga räntekostnader	552	328
	349 069	378 972

W

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	107 087 588	107 087 588
Ingående anskaffningsvärde mark	23 087 000	23 087 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 174 588	130 174 588
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 666 943	-9 682 245
Årets avskrivningar	-984 698	-984 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 651 642	-10 666 943
Utgående redovisat värde	118 522 946	119 507 645
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	77 000 000	77 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	45 000 000	45 000 000
Summa taxeringsvärde	122 000 000	122 000 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	867	873
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 529 409	4 407 544
Placeringskonto HSB Stockholm	1 000 337	0
	3 530 613	4 408 417
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	203 948	120 276
Upplupna intäkter	0	2 734
	203 948	123 010

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

nx

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
Not 11	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758258796	0,70%	2023-12-20	11 209 925	80 000
Nordea	39788922112	0,78%	2023-06-21	9 460 000	80 000
Nordea	39788948286	1,00%	2024-01-17	8 430 000	80 000
Nordea	39798281462	0,75%	2025-04-16	5 370 000	80 000
				34 469 925	320 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				32 869 925
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				34 149 925
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.				
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			53 596 000	53 596 000
Not 12	Skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts under nästa år			0	18 579 925
	Kortfristig del av långfristig skuld, amortering			320 000	320 000
				320 000	18 899 925
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			24 112	28 602
	Förutbetalda hyror och avgifter			354 846	366 700
	Övriga upplupna kostnader			296 244	181 446
				675 202	576 748

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 6/5-22


Anne Källman


Cathrin Engman


Christopher Valdmaa


Elisabeth Norlin


Jonas Norrlander


Lars-Inge Svensson

Vår revisionsberättelse har 22-05-12 lämnats beträffande denna årsredovisning


Joakim Häll


Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lillängsbacken i Nacka, org.nr. 769605-5891

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lillängsbacken i Nacka för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 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 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 Liliängsbacken i Nacka för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 / 5 - 2022


.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Lisa-Marie Määttä
Av föreningen vald revisor