



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Lillängsbacken i Nacka



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lillängsbacken i Nacka med säte i NACKA org.nr. 769605-5891 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------|--------------|----------------------|
| Sicklaön 145:4 | 2000-01-01 | 2001 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-08-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 60 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 472 |
| Totalt 60 objekt | | 5 472 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 14 st 2 rok, 11 st 3 rok, 26 st 4 rok, 2 st 5 rok, 1 st 6 rok.



Föreningen äger dessutom

| Namn | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål |
|----------------------|-----|-------------|--------------|---|
| Nacka Sicklaön GA:85 | G:A | 717905-3306 | 5427 / 67210 | Miljöstation, Källsortering |
| Nacka Sicklaön GA:55 | G:A | 717905-3306 | 5427 / 89661 | Körvägar samt utomhusbelysning, Gång-och cykelvägar, Torg och öppna platser, Avfallsområde, Bryggor, Kajanläggningar, Pir, Dag-, Kall-och spillvattensystem |
| Nacka Sicklaön GA:56 | G:A | 717905-3306 | 41 / 706 | Parkeringsplatser på mark, Underjordiskt garage |

Totalt 3 objekt

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|----------------------|------------|------------|
| Lars-Inge Svensson | Ordförande | 2017-06-07 |
| Elisabeth Norlin | Ledamot | 2009-06-14 |
| Anne Källman | Ledamot | 2008-08-18 |
| Patrik Alfredsson | Ledamot | 2022-07-01 |
| Jonas Norrlander | Ledamot | 2021-08-25 |
| Pavel Klang Boucourt | Ledamot | 2022-07-01 |
| Christopher Valdmaa | Ledamot | 2021-08-25 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elisabeth Norlin, Christopher Valdmaa, Jonas Norrlander, Pavel Klang Boucourt.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elisabeth Norlin, Lars-Inge Svensson, Jonas Norrlander och Christopher Valdmaa.

Revisorer har varit: Elisabeth Nilsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Katja Muturi och Elisabeth Öden, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 3%.

Årsavgiften kommer att höjas med 5% 2024.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-13.

2023 var ett år där det inte förelåg några stora renoveringsarbeten. En stamspolning genomfördes. Sprickor i fasaden åtgärdades på några ställen. Fasadens status i stort bedöms som bra och inget behov föreligger av generell fasadrenovering de närmsta åren. Utöver det kan nämnas att träplanken som avskiljer takterasserna byttes ut och målades.

För att hantera föreningens långsiktiga ekonomi på ett ansvarsfullt sätt bytte vi elbolag inför 2024. Den 1 september lades ett av våra fyra lån om och i samband med det byttes även låneinstitut för det lånet.

På senare år har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|--|
| 2022 | Ommålning av golv i cykelrum samt förbättrat brandskydd med till exempel installation av sprinklers i soprummen. |
| 2021 | Översyn och tvättning av samtliga plåttak samt målning av golv och väggar i soprummen. |
| 2020 | Uppgradering av bredband. |
| 2019 | Träräcken på samtliga balkonger byttes ut mot aluminiumstrukturer. |
| 2017 | Byte och injustering av fläktsystem. |
| 2014 | Installation av bergvärme. |

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

| Årtal | Ändamål |
|-----------|--|
| 2024-2030 | Föreningen följer underhållsplanen och kommer att arbeta utifrån den för bästa långsiktiga skötsel av fastigheterna. |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 310 | 260 | 296 | 328 | 330 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 6 182 | 6 241 | 6 299 | 6 723 | 6 851 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 6 182 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 7 | 8 | 8 | 8 | 9 |
| Energikostnad, kr/kvm | 229 | 192 | 149 | 120 | 144 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 829 | 805 | 805 | 805 | 805 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 97 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 851 | 810 | 811 | 809 | 814 |
| Nettoomsättning, tkr | 4 555 | 4 427 | 4 435 | 4 427 | 4 454 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 371 | 267 | 340 | 742 | -1 266 |
| Soliditet, % | 72 | 71 | 71 | 70 | 69 |

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.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 76 685 000 | 0 | 0 | 76 685 000 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 4 525 905 | 0 | 0 | 4 525 905 |
| Underhållsfond, kr | 2 770 337 | 0 | 319 194 | 3 089 531 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 83 981 242 | 0 | 319 194 | 84 300 436 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 2 742 448 | 267 131 | -319 194 | 2 690 385 |
| Årets resultat, kr | 267 131 | -267 131 | 370 977 | 370 977 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 3 009 579 | 0 | 51 783 | 3 061 362 |
| S:a eget kapital, kr | 86 990 821 | 0 | 370 977 | 87 361 798 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 659 000 kr samt ianspråktagande skett med 339 806 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 | 3 009 579 |
| Årets resultat, kr | 370 977 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -659 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 339 806 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 3 061 362 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 3 061 362 |

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

RESULTATRÄKNING

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Rörelseintäkter

| | | | |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 554 832 | 4 421 604 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 101 577 | 5 401 |
| Summa Rörelseintäkter | | 4 656 409 | 4 427 005 |

Rörelsekostnader

| | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader | Not 4 | -2 686 571 | -2 689 669 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -96 646 | -111 445 |
| Personalkostnader | Not 6 | -115 182 | -103 309 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -984 698 | -984 698 |
| Summa Rörelsekostnader | | -3 883 098 | -3 889 121 |

Rörelseresultat

773 311

537 884

Finansiella poster

| | | | |
|--|-------|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 19 712 | 4 871 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -422 046 | -275 624 |
| Summa Finansiella poster | | -402 334 | -270 753 |

Resultat efter finansiella poster

370 977

267 131

Resultat före skatt

370 977

267 131

Årets resultat

370 977

267 131

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 116 553 549 117 538 248

*Summa Materiella anläggningstillgångar***116 553 549 117 538 248**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500****Summa Anläggningstillgångar****116 554 049 117 538 748**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 540 0

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 5 355 186 4 318 601

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 268 634 369 153

*Summa Kortfristiga fordringar***5 629 360 4 687 754****Summa Omsättningstillgångar****5 629 360 4 687 754****Summa Tillgångar****122 183 409 122 226 502**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 81 210 905 | 81 210 905 |
| Fond för yttre underhåll | 3 089 531 | 2 770 337 |
| Summa Bundet eget kapital | 84 300 436 | 83 981 242 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 2 690 385 | 2 742 448 |
| Årets resultat | 370 977 | 267 131 |
| Summa Fritt eget kapital | 3 061 362 | 3 009 579 |

Summa Eget kapital

87 361 798 **86 990 821**

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 25 399 925 | 13 480 000 |
| Summa Långfristiga skulder | | 25 399 925 | 13 480 000 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 8 430 000 | 20 669 925 |
| Leverantörsskulder | | 317 903 | 450 863 |
| Skatteskulder | | 12 207 | 8 618 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 0 | 483 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 661 576 | 625 792 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 9 421 686 | 21 755 681 |

Summa Skulder

34 821 611 **35 235 681**

Summa Eget kapital och skulder

122 183 409 **122 226 502**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Rörelseresultat | 773 311 | 537 884 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 984 698 | 984 698 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 984 698 | 984 698 |
| Erhållen ränta | 19 712 | 4 871 |
| Erlagd ränta | -445 138 | -276 644 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

| | | |
|--|---------------|-----------------|
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 88 092 | -161 982 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -70 978 | 19 159 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 17 114 | -142 823 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 349 698

1 107 986

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -320 000 | -320 000 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -320 000 | -320 000 |

Årets kassaflöde

1 029 698

787 986

Likvida medel vid årets början

4 317 732

3 529 746

Likvida medel vid årets slut

5 347 430

4 317 732

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 34 910 kr

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 4 537 680 | 4 405 428 |
| | EI | 1 000 | 1 000 |
| | Övriga primära intäkter | 16 152 | 15 176 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 4 554 832 | 4 421 604 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 4 554 832 | 4 421 604 |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Övriga sekundära intäkter | 101 577 | 5 401 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 101 577 | 5 401 |
| Not 4 | Driftskostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -219 692 | -586 818 |
| | Snö och halk-bekämpning | -26 006 | -32 425 |
| | Reparationer | -299 478 | -304 528 |
| | Planerat underhåll | -339 806 | -173 488 |
| | Försäringsskador | -36 938 | -5 974 |
| | EI | -523 824 | -558 489 |
| | Uppvärmning | -197 833 | -189 578 |
| | Vatten | -532 808 | -304 870 |
| | Sophämtning | -100 874 | -110 106 |
| | Fastighetsförsäkring | -58 259 | -54 992 |
| | Kabel-TV och bredband | -120 888 | -114 148 |
| | Fastighetskatt och fastighetsavgift | -95 340 | -91 140 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -134 824 | -163 112 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -2 686 571 | -2 689 669 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -356 | -4 600 |
| | Administrationskostnader | -53 962 | -58 173 |
| | Extern revision | -12 065 | -12 337 |
| | Medlemsavgifter | -14 600 | -21 020 |
| | Föreningsverksamhet | -4 666 | -8 410 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -10 996 | -6 905 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -96 646 | -111 445 |
| Not 6 | Personalkostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Revisionsarvode | -5 165 | -2 500 |
| | Övriga arvoden | -84 000 | -78 330 |
| | Sociala avgifter | -26 017 | -22 479 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -115 182 | -103 309 |

| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 19 560 | 1 343 |
| | Ränteintäkter HSB bunden placering | 0 | 3 457 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 152 | 71 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 19 712 | 4 871 |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -421 486 | -274 842 |
| | Övriga räntekostnader | -560 | -782 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -422 046 | -275 624 |
| Not 9 | Byggnader och mark | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 107 087 588 | 107 087 588 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 23 087 000 | 23 087 000 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 130 174 588 | 130 174 588 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -12 636 340 | -11 651 642 |
| | Årets avskrivningar | -984 698 | -984 698 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -13 621 039 | -12 636 340 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 116 553 549 | 117 538 248 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 104 000 000 | 104 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 62 000 000 | 62 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| | <i>Summa</i> | 166 000 000 | 166 000 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 53 596 000 | 53 596 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | <i>Summa</i> | 53 596 000 | 53 596 000 |
| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <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 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

5 347 430

4 317 732

Övriga fordringar

7 756

869

*Summa Övriga fordringar***5 355 186****4 318 601**

| | | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

268 634

369 153

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***268 634****369 153**

| | | |
|---------------|--|-------------------|
| Not 13 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2023-12-31 |
|---------------|--|-------------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|
| Nordea | 0,75% | 2025-04-16 | 5 210 000 | 80 000 |
| Nordea | 1,0% | 2024-01-17 | 8 270 000 | 80 000 |
| Nordea | 3,35% | 2026-12-16 | 11 049 925 | 80 000 |
| SBAB | 4,29% | 2026-05-19 | 9 300 000 | 80 000 |
| | | | 33 829 925 | 320 000 |

Långfristig del

25 319 925

Nästa års amortering av långfristig skuld

240 000

Lån som ska konverteras inom ett år

8 270 000

Kortfristig del

8 510 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

320 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 280 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,63%

Finns swap-avtal

Nej

| | | |
|---------------|--|-------------------|
| Not 14 | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2023-12-31 |
|---------------|--|-------------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|
| Nordea | 0,75% | 2025-04-16 | 5 210 000 | 80 000 |
| Nordea | 1,0% | 2024-01-17 | 8 270 000 | 80 000 |
| Nordea | 3,35% | 2026-12-16 | 11 049 925 | 80 000 |
| SBAB | 4,29% | 2026-05-19 | 9 300 000 | 80 000 |
| | | | 33 829 925 | 320 000 |

Nästa års amortering av långfristig skuld

240 000

Lån som ska konverteras inom ett år

8 270 000

Kortfristig del

8 510 000

| Not 15 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|---|----------------|----------------|
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 415 562 | 365 971 |
| | Övriga förutbetalda intäkter | 0 | 18 431 |
| | Upplupna räntekostnader | 0 | 23 092 |
| | Övriga upplupna kostnader | 246 014 | 218 781 |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 661 576 | 626 275 |

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 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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. 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 Lillängsbacken i Nacka för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elisabeth Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Lillängsbacken i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS-INGE SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:29:01



PAVEL KLANG BOUCOURT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 18:23:45



CHRISTOPHER VALDMAA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:36:32



ELISABETH NORLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 12:13:10



PATRIK ALFREDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 15:42:02



JONAS NORRLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 21:48:21



ANNE KÄLLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 19:07:32



ELISABETH NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 13:43:07



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 18:17:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Lillängsbacken i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELISABETH NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 13:47:30



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 18:18:17

