



# ÅRSREDOVISNING 2020

## HSB Brf Lillholmen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Brf Lillholmen

## FÖRENINGSTÄMMA

# VÄLKOMNA TILL BRF LILLHOLMENS ÅRLIGA FÖRENINGSTÄMMA

**Söndagen den 25 april, kl. 15.00  
utanför styrelserummet**

***Med anledning av Covid-19 håller vi i år stämman utomhus och bjuder inte på kaffe.***

Dagordning vid brf Lillholmens ordinarie föreningsstämma den 25 april 2021.

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av justerare tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsen årsredovisning 2019
9. Revisorernas berättelse avseende 2019
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning för 2019
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkning
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen för 2019
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Erforderligt val till representation i HSB
18. Övriga anmälda ärenden/motioner
  - Inkommande motion ang. elstolpar till parkeringarna från 9D
  - Svar från styrelsen på ovannämnda motion
19. Avslutning





Org Nr. 769611-0670

# Styrelsen för HSB brf Lillholmen i Stockholm

Org.nr: 769611-0670

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Lillholmen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Gräsholmen 2 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun. Marken till fastigheten upplåts med tomträtt.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	48	3 087
Parkeringar och garageplatser	34	0

Föreningens fastighet är byggd 2008 och har värdeår 2008.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Brf Ekholmens gemensamhetsanläggning. Vi delar viss trädgårdsskötsel och viss snöröjning med Ekholmen. Föreningens andel är 32 %.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- OVK-besiktning
- Byte av reningsfilter för vatten

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Fasader	Ommålning av samtliga fasader
2021	Balkonger	Reparation av samtliga loftgångar och balkonger

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018-2019	El	Byte av armaturer på all utebelysning till LED-lampor

#### Övriga väsentliga händelser

Föreningen har haft två städdagar, en på våren och en på hösten.

na

af  
Mare  
BR DW





## Förvaltningsberättelse för HSB brf Lillholmen i Stockholm

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-11. Vid stämman deltog 7 medlemmar varav 6 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-05-11 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Eva Rüdlinger	Ledamot
Sofia Wallace	Ledamot
Olov Arvidson	Ledamot
Ari Hassan	Ledamot
Åse Johansson-Kristiansen	Ledamot (HSB Representant)

Styrelsen har under 2020-05-11 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Eva Rüdlinger	Ledamot
Sofia Wallace	Ledamot
Olov Arvidson	Ledamot
Ari Hassan	Ledamot
Åse Johansson-Kristiansen	Ledamot (HSB Representant)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Olov Arvidson och Sofia Wallace.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Eva Rüdlinger, Sofia Wallace, Olov Arvidson, Ari Hassan. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Toba Moradbeygi	Föreningsvald ordinarie revisor
Joakim Häll	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Valberedning

Valberedningen består av Toba Moradbeygi och Ann-Christine Friberg.

### Underhållsplan

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

Stadqeenlig fastighetsbesiktning genomfördes under året.

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.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 62 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 8 överlåtelse skett.

NA

TU &  
ARE  
ER  
SU



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Lillholmen i Stockholm

### 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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	912	912	912	912	912
Totala intäkter kr/kvm*	965	1 109	956	954	960
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	316	372	371	365	295
Belåning, kr/kvm	6 044	6 157	6 343	6 584	6 862
Räntekänslighet	7%	7%	7%	7%	8%
Totala driftkostnader kr/kvm	608	686	502	477	483
Energikostnader kr/kvm	178	185	170	180	165

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

#### Förklaring av nyckeltal

##### 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 bostadsrättens 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.

##### 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 överskott/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 bostadsrättens 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.

##### Totala driftkostnader

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

##### 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.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 936	2 935	2 937	2 946	2 963
Resultat efter finansiella poster	180	279	332	470	299
Soliditet	71%	71%	70%	69%	68%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

no

TM of  
SMAKIE  
Ergu





## Förvaltningsberättelse för HSB brf Lillholmen i Stockholm

### 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.

Rörelseintäkter		2 972 006
Rörelsekostnader	-	2 672 073
Finansiella poster	-	119 989
<b>Årets resultat</b>		<b>179 945</b>
Planerat underhåll	+	185 416
Avskrivningar	+	610 945
<b>Årets sparande</b>		<b>976 306</b>

**Årets sparande per kvm total yta 316**

### Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 786 000	2 108 082	-2 909 045	279 034
Reservering till fond 2019		470 000	-470 000	
Anspråktagande av fond 2019		-256 923	256 923	
Balanserad i ny räkning			279 034	-279 034
Årets resultat				179 945
Belopp vid årets slut	48 786 000	2 321 159	-2 843 088	179 945

### Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-2 843 088
Årets resultat	179 945
	<b>-2 663 143</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	1 011 000
Anspråktagande av underhållsfond	-185 416
Balanserat resultat	-3 488 727
	<b>-2 663 143</b>

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

TH  
OK  
AUG  
E  
S

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 936 040	2 935 448
Övriga rörelseintäkter	Not 2	35 966	489 021
Summa rörelseintäkter		<u>2 972 006</u>	<u>3 424 469</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-1 948 501	-2 373 220
Övriga externa kostnader	Not 4	-51 097	-50 290
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-61 530	-25 014
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-610 945	-610 945
Summa rörelsekostnader		<u>-2 672 073</u>	<u>-3 059 469</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>299 933</b>	<b>365 000</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	7 705	6 877
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-127 694	-92 844
Summa finansiella poster		<u>-119 989</u>	<u>-85 967</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>179 945</b>	<b>279 034</b>

18

TH  
of  
MSE  
CP  
DOW

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	Not 8	<u>64 760 132</u>	<u>65 371 077</u>
		64 760 132	65 371 077
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>64 760 632</u>	<u>65 371 577</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		23 224	48
Övriga fordringar	Not 10	918 118	355 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>199 935</u>	<u>640 983</u>
		1 141 277	996 192
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 850 000	1 650 000
Kassa och bank	Not 13	77 232	80 721
Summa omsättningstillgångar		<u>3 068 509</u>	<u>2 726 913</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>67 829 141</u></b>	<b><u>68 098 490</u></b>

TM  
d  
PC &  
S  
S

**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	48 786 000	48 786 000	
Yttre underhållsfond	2 321 159	2 108 082	
	<u>51 107 159</u>	<u>50 894 082</u>	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-2 843 088	-2 909 045	
Årets resultat	179 945	279 034	
	<u>-2 663 143</u>	<u>-2 630 011</u>	
Summa eget kapital	<u>48 444 016</u>	<u>48 264 071</u>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	18 656 794
		<u>0</u>	<u>18 656 794</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	18 656 794	349 000
Leverantörsskulder		223 724	327 020
Skatteskulder		134 688	98 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	369 919	403 321
		<u>19 385 125</u>	<u>1 177 625</u>
Summa skulder		<u>19 385 125</u>	<u>19 834 419</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>67 829 141</b>	<b>68 098 490</b>	<i>MA</i>

*TM of  
PAC  
G  
M*



## HSB brf Lillholmen i Stockholm

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	179 945	279 034
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	610 945	610 945
Kassaflöde från löpande verksamhet	790 890	889 979
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	450 410	-498 453
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-100 294	157 595
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 141 006	549 121
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-349 000	-299 500
Ökning (+) /minskning (-) av Swap	0	-274 178
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-349 000	-573 678
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>792 006</b>	<b>-24 557</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 047 498</b>	<b>2 072 055</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 839 504</b>	<b>2 047 498</b>

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

12

tu ok  
nie  
er  
jan





## HSB brf Lillholmen i Stockholm

### 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.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.  
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

#### 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 stämman.

#### 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 1 429 kronor per lägenhet.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Tal  
2016  
ER  
SW



## HSB brf Lillholmen i Stockholm

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	2 814 240	2 814 240
Hyror	121 800	122 400
Bruttoomsättning	2 936 040	2 936 640
Hysesförluster	0	-1 192
	<b>2 936 040</b>	<b>2 935 448</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	
Övriga intäkter	35 966	489 021
	<b>35 966</b>	<b>489 021</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetskötsel och lokalvård	435 655	380 253
Reparationer	157 520	637 662
El	82 836	82 585
Uppvärmning	391 671	389 202
Vatten	76 152	100 142
Sophämtning	100 990	86 357
Fastighetsförsäkring	59 522	53 145
Kabel-TV och bredband	86 865	86 238
Fastighetskatt och fastighetsavgift	100 665	65 324
Förvaltningsarvoden	122 077	94 197
Tomträttsavgäld	130 500	130 500
Övriga driftkostnader	18 632	10 692
Planerat underhåll	185 416	256 923
	<b>1 948 501</b>	<b>2 373 220</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Bevakningskostnader	0	6 556
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 794	18 271
Administrationskostnader	12 823	2 633
Extern revision	10 000	9 550
Medlemsavgifter	20 480	13 280
	<b>51 097</b>	<b>50 290</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	47 300	46 500
Revisionsarvode	2 000	2 000
Sociala avgifter	12 230	12 788
Övriga personalkostnader	0	-36 274
	<b>61 530</b>	<b>25 014</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	238	250
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 210	6 393
Övriga ränteintäkter	258	234
	<b>7 705</b>	<b>6 877</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	127 220	92 844
Övriga räntekostnader	474	0
	<b>127 694</b>	<b>92 844</b>

Handwritten signatures and initials, including "MCE" and "18".



## HSB brf Lillholmen i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 8 Byggnad</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 886 000	69 886 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>69 886 000</b>	<b>69 886 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-4 514 923	-3 903 978
Årets avskrivningar	-610 945	-610 945
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 125 868</b>	<b>-4 514 923</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 760 132</b>	<b>65 371 077</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 200 000	12 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>50 200 000</b>	<b>50 200 000</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	5 846	38 384
Avräkningskonto HSB Stockholm	912 272	316 777
	<b>918 118</b>	<b>355 161</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	198 327	159 689
Upplupna intäkter	1 608	481 294
	<b>199 935</b>	<b>640 983</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 600 000	1 400 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	250 000	250 000
	<b>1 850 000</b>	<b>1 650 000</b>
<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
Handkassa	1 511	5 000
Nordea	75 721	75 721
	<b>77 232</b>	<b>80 721</b>

Mx

Tol  
ok  
2020  
2021



## HSB brf Lillholmen i Stockholm

Noter 2020-12-31 2019-12-31**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	437253	0,55%	2021-06-29	9 751 500	99 000
Stadshypotek AB	443715	0,55%	2021-08-18	8 905 294	250 000
				18 656 794	349 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 16 911 794**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **0 18 656 794**

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 25 107 000 25 107 000**Not 15 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 18 656 794 349 000  
**18 656 794 349 000****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	6 148	6 038
Förutbetalda hyror och avgifter	259 140	231 714
Övriga upplupna kostnader	104 631	165 569
	<b>369 919</b>	<b>403 321</b>

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

Handwritten signature and date: 2021-01-20

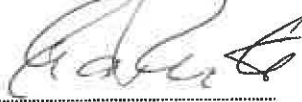


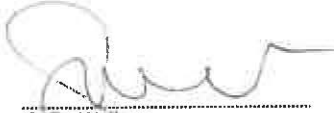
**HSB brf Lillholmen i Stockholm**

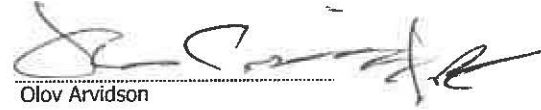
**Noter**

**2020-12-31 2019-12-31**

Stockholm, den 22/3-2021

  
Eva Rüdlinger


  
Sofia Wallace

  
Olov Arvidson


  
Ari Hassan

  
Åse Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har 2021-03-22 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Toba Moradbeygi

Föreningsvald ordinarie revisor

  
Joakim Häll  
Borevision AB

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# 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 2020.

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 2020 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. Revisoremas 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 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 Lillholmen i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Revisor 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.

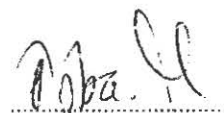
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisor 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 revisor utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22/3 2021

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

  
.....  
Toba Moradbeygi  
Av föreningen vald revisor



# Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)





# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.





**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**