




 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

| | | |
|--|--|---|
|  Sparande 124 kr/kvm |  Investeringsbehov 10 207 kr/kvm |  Skuldsättning 1 200 kr/kvm |
|  Räntekänslighet 2 % |  Energikostnad 185 kr/kvm | Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen |
|  Tomträtt Nej |  Årsavgift 659 kr/kvm | |

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Lillsjön i Östersund

MEMLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

HSB bostadsrättsförening Lillsjön i Östersund

DAGORDNING ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
124 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Justeras årligen i enlighet med vår underhållsplan.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
10 207 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

I enlighet med vår underhållsplan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 200 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Låg skuldsättning då föreningen har extraamorterat de år ekonomin har varit god.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Låg räntekänslighet p.g.a. låg skuldsättning.

NYCKELTAL



Energikostnad
185 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Under åren har föreningen tilläggsisolerat vindar, bytt fönster till 3-plas och monterat upp solpaneler.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

NYCKELTAL



Årsavgift
659 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen gör årligen vid upprättande av budget en bedömning. Fr.o.m 2023 ingår även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätning av elförbrukning i nyckeltalet för årsavgiften.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Lillsjön i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-2186 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Östersund kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|---------------|----------------------|
| Socketärten 1 och 2 | 1975-12-04 | 1976 och 1977 |
| Brytärten 1 | 1975-12-04 | 1976 och 1977 |
| Märgärten 1 och 2 | 1975-12-04 | 1976 och 1977 |
| Totalt 3 objekt | | |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam genom Söderberg & Partner. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 388 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 26596 |
| 1 | kvartershus | 105 |
| 280 | garageplatser | 4200 |
| 96 | p-platser | 0 |
| Totalt 765 objekt | | 30901 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 56 st 1 rok, 181 st 2 rok, 113 st 3 rok, 16 st 4 rok, 19 st 5 rok, 3 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|----------------------|----------------------------|
| Carl-Henrik Jonasson | Ordförande |
| Sten-Olof Schärdin | Ledamot |
| Anita Jönsson | Ledamot |
| Tommy Dahlberg | Ledamot |
| Mats Borgström | Ledamot |
| Johan Haase | Ledamot |
| Marika Ottosson | Ledamot |
| Willy Runnzell | Ledamot HSB Södra Norrland |
| Helena Pantzar | Ledamot |
| Per Wik | Ledamot |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carl-Henrik Jonasson, Johan Haase, Sten-Olof Schärdin och Tommy Dahlberg

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carl-Henrik Jonasson, Johan Haase, Johan Westman och Helena Pantzar.

Revisorer har varit: Jens Evaldsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Ann von Rise och Kristina Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. Föreningen tog enhälligt det första beslutet av två, att anta HSB Normalstadgar 2023 för bostadsrättsföreningar.

På stämman deltog 60 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-17, varvid planen uppdaterades.

Fortsatt utbyte av belysningen utomhus, nu är Vickervägen klar och Ärtvägen står på tur under 2024.

Föreningsstämman beslutade enhälligt att vi skall utrusta oss med kameraövervakning av garage och parkeringar, Marklunds vann upphandlingen och de har påbörjat montaget (nov 2023) och beräknas vara slutfört första veckorna 2024.

Byte av lagenhetsdörrar har fortsatt.

Ett banklån på över 3.000 000 kr har betalats tillbaka och föreningen sparar på så sätt mellan 100 000 kr -130 000 kr under 2024.

Styrelsen har låtit beställa en nyckeltalsrapport för att se om det finns förbättring- och besparingspotential i vår förening jämfört med andra brf:er. Rapporten visar att vi ligger mycket bra till just nu.

Våra solpaneler har gett oss 179,47MWh vilket motsvarar en besparing på 230 000:- i minskade kostnader till Jämtkraft. Bara 13% av solen säljs vidare.

Två resor till IKEA genomförda.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

| Årtal | Ändamål |
|-------|--|
| 2018 | Installation solceller senhöst. Byte av lekutrustningar på gårdarna samt dräneringsarbeten. |
| 2019 | Installation vattensparande utrustning, Tvättstugerenovering Vickervägen Utbyte av utomhusbelysning. |
| 2020 | Installation laddningsboxar, Tvättstugerenovering Ärtvägen, Utebelysning påbörjat byte till LED |
| 2021 | Fortsatt belysningskonvertering till LED Byte av samtliga dörrlås. Byte av nätverksutrustning. |
| 2022 | Utbyte av 25 dörrar LED-belysning monterad på Vickervägen Åtgärder läckor i fjärrvärmerör samt installation samt larmsystem för ev. framtida läckor. |
| 2023 | Fortsatt utbyte av utomhusbelysningen. Byta av lägenhetsdörrar. |

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

| Årtal | Ändamål |
|-------|---|
| 2024 | OVK besiktning och radonmätning. (Myndighetskrav) |
| 2026 | Upphandling inför ommålning av våra hus |
| 2027 | Omasfaltering |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 413 och under året har det tillkommit 31 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 420.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 124 | 147 | 140 | 139 | 150 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 1 200 | 1 554 | 1 587 | 1 620 | 1 652 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 1 395 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 2 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Energikostnad, kr/kvm | 185 | 197 | 194 | 174 | 192 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 659 | 578 | 567 | 567 | 561 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 95 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 598 | 674 | 624 | 629 | 616 |
| Nettoomsättning, tkr | 18 471 | 17 183 | 16 598 | 16 447 | 16 382 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 270 | 471 | -267 | 1 074 | 1 641 |
| Soliditet, % | 36 | 33 | 33 | 32 | 32 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan bostadsrättsföreningar och år, samt att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilken kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av elförbrukning ingår i årsavgiften

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

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 1 597 100 | 0 | 0 | 1 597 100 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 7 068 863 | 0 | 1 115 249 | 8 184 112 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 8 665 963 | 0 | 1 115 249 | 9 781 212 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 15 339 964 | 470 716 | -1 115 249 | 14 695 432 |
| Årets resultat, kr | 470 716 | -470 716 | 1 270 101 | 1 270 101 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 15 810 680 | 0 | 154 852 | 15 965 533 |
| S:a eget kapital, kr | 24 476 643 | 0 | 1 270 101 | 25 746 745 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 641 000 kr samt ianspråktagande skett med 525 751 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 | 15 810 681 |
| Årets resultat, kr | 1 270 101 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -1 641 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 525 751 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 15 965 533 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | 15 965 533 |
|------------------------------------|-------------------|

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 18 470 555 | 17 192 865 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 0 | 738 979 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 18 470 555 | 17 931 844 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -11 893 516 | -11 838 007 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -525 751 | -1 406 537 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -1 185 142 | -1 215 307 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -342 238 | -333 406 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -2 020 477 | -2 027 324 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -15 967 125 | -16 820 582 |
| RÖRELSERESULTAT | | 2 503 431 | 1 111 261 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 66 291 | 5 433 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 299 620 | -645 978 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -1 233 329 | -640 545 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1 270 101 | 470 716 |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 63 948 555 | 65 969 032 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 63 948 555 | 65 969 032 |
| Summa anläggningstillgångar | | 63 948 555 | 65 969 032 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Bränslelager | | 27 529 | 27 529 |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 52 | 448 |
| Kundfordringar | | 11 065 | 24 483 |
| Avräkningskonto HSB | | 3 249 102 | 4 301 112 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 10 | 171 218 | 142 650 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 1 065 834 | 963 716 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 4 497 271 | 5 432 409 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 12 | 0 | 1 500 000 |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i> | | 0 | 1 500 000 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Bank | Not 13 | 2 641 336 | 571 789 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 2 641 336 | 571 789 |
| Summa omsättningstillgångar | | 7 166 136 | 7 531 728 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 71 114 691 | 73 500 760 |

BALANSRÄKNING

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | 1 597 100 | 1 597 100 | |
| Fond för yttre underhåll | 8 184 112 | 7 068 863 | |
| Summa bundet eget kapital | 9 781 212 | 8 665 963 | |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | 14 695 432 | 15 339 964 | |
| Årets resultat | 1 270 101 | 470 716 | |
| Summa fritt eget kapital | 15 965 533 | 15 810 681 | |
| Summa eget kapital | 25 746 745 | 24 476 644 | |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 8 347 632 | 13 025 136 |
| Summa långfristiga skulder | | 8 347 632 | 13 025 136 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 28 746 368 | 28 297 616 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 15 | 4 720 462 | 4 480 032 |
| Leverantörsskulder | | 837 447 | 743 191 |
| Aktuell skatteskuld | Not 16 | 51 492 | 24 332 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 17 | 21 681 | 6 163 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 2 642 864 | 2 447 646 |
| Summa kortfristiga skulder | | 37 020 314 | 35 998 980 |
| Summa skulder | | 45 367 946 | 49 024 116 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 71 114 691 | 73 500 760 | |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 2 503 431 | 1 111 261 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 2 020 477 | 2 027 324 |
| | <u>4 523 908</u> | <u>3 138 586</u> |
| Erhållen ränta | 70 728 | 996 |
| Erlagd ränta | -1 284 589 | -683 915 |
| Övriga poster | -1 405 | -580 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>3 308 642</u> | <u>2 455 086</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -121 309 | 62 869 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | 558 955 | 607 716 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>3 746 289</u> | <u>3 125 671</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>0</u> | <u>0</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Amortering lån | -749 679 | -896 051 |
| Lösen lån | -3 479 073 | 0 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>-4 228 752</u> | <u>-896 051</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -482 463 | 2 229 620 |
| Likvida medel vid årets början | 6 372 902 | 4 143 282 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>5 890 438</u> | <u>6 372 902</u> |
| | -482 463 | 2 229 620 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

| | |
|--|-------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 10 - 120 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 10 - 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 | 35 219 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder* | 16 454 196 | 15 378 903 |
| Årsavgiftsbortfall bostäder | -33 347 | -30 824 |
| Hysesintäkt lokaler | 3 600 | 3 600 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 1 198 230 | 1 084 905 |
| Hysesintäkt övrigt | 65 389 | 91 460 |
| Konsumtionsavgift el | 1 072 542 | 958 903 |
| Försäljning egenproducerad el | 8 171 | 0 |
| Avsatt till inre fond | -565 486 | -565 486 |
| Övriga intäkter i verksamheten | 1 235 | 2 283 |
| Intäkt andrahandsupplåtelse | 200 548 | 207 491 |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning | 51 231 | 51 596 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 14 247 | 10 034 |
| | 18 470 555 | 17 192 865 |

*Ingår i årsavgifter bostäder: värme, vatten samt TV/bredband

| | | |
|-------------------------------------|----------|----------------|
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Försäkringsersättning | 0 | 738 979 |
| | 0 | 738 979 |

| | | |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -853 689 | -1 620 373 |
| El | -1 394 048 | -1 184 862 |
| Uppvärmning | -3 199 436 | -3 021 393 |
| Vatten | -1 135 277 | -1 044 280 |
| Renhållning | -763 739 | -682 461 |
| Bevakningskostnader | -58 682 | -53 426 |
| TV, bredband, iptelefoni | -735 405 | -880 764 |
| Obligatoriska besiktningar | -33 000 | -34 125 |
| Serviceavtal | -214 627 | -215 804 |
| Hissar serviceavtal & besiktning | -22 580 | -18 315 |
| Förvaltningskostnader | -2 358 515 | -2 119 184 |
| Försäkringar | -283 085 | -240 844 |
| Fastighetsskatt | -667 712 | -640 552 |
| Övriga driftskostnader | -173 721 | -81 625 |
| | -11 893 516 | -11 838 007 |

| | | |
|---|-----------------|-------------------|
| Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN | | |
| Byte golvbrunnar | -17 294 | -111 119 |
| Utbyte ytterdörrar | -204 810 | -466 021 |
| Installation dörrautomatik | 0 | -26 181 |
| Tvättutrustning | -32 500 | -31 250 |
| Larmövervakning av varmvatten/värmesystem | 0 | -39 375 |
| Utbyte av vv/vvc ledningar | 0 | -138 220 |
| Utbyte fläktar på taket | 0 | -158 598 |
| Utbyte ytterbelysning | -176 250 | -201 426 |
| Underhåll mark och utemiljö | -94 897 | -234 347 |
| | -525 751 | -1 406 537 |

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -27 625 | -26 800 |
| Övriga förvaltningskostnader | -832 458 | -791 811 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -46 621 | -64 456 |
| Föreningsverksamhet | -29 996 | -34 859 |
| Kontorsutrustning och -material | -2 190 | -11 216 |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -20 415 | -11 142 |
| Konsulter | 0 | -22 473 |
| Förbrukningsinventarier | -88 942 | -115 556 |
| Medlemsavgifter HSB | -124 700 | -124 700 |
| Arrende, hyra, leasing | -12 196 | -12 295 |
| | -1 185 142 | -1 215 307 |
| Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN | | |
| Medelantal anställda | 0 | 0 |
| Arvode till styrelsen | -193 199 | -190 397 |
| Löner för anställda | 0 | -2 250 |
| Vicevärdsarvode | -52 500 | -48 300 |
| Övriga arvoden | -7 246 | -7 140 |
| Revisionsarvode | -5 313 | -5 236 |
| Sociala avgifter | -83 980 | -80 083 |
| | -342 238 | -333 406 |
| Not 8 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -1 890 807 | -1 890 807 |
| Markanläggningar | -129 670 | -136 517 |
| | -2 020 477 | -2 027 324 |

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | | | |
|--|---|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Not 9 BYGGNADER OCH MARK | | | | | |
| Värdet utgörs av anskaffningsutgiften | | | | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 96 053 289 | 96 053 289 | | | |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 1 957 635 | 1 957 635 | | | |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 1 747 442 | 1 747 442 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 99 758 366 | 99 758 366 | | | |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | | | | |
| Ingående avskrivningar byggnader | -33 063 104 | -31 172 297 | | | |
| Årets avskrivningar byggnader | -1 890 807 | -1 890 807 | | | |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | -726 230 | -589 713 | | | |
| Årets avskrivningar markanläggningar | -129 670 | -136 517 | | | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -35 809 812 | -33 789 334 | | | |
| Utgående redovisat värde | 63 948 555 | 65 969 032 | | | |
| Redovisade värden byggnader | 61 099 378 | 62 990 185 | | | |
| Redovisade värden mark | 1 957 635 | 1 957 635 | | | |
| Redovisade värden markanläggningar | 891 542 | 1 021 212 | | | |
| Fastighetsbeteckning: | Brytärten 1, Märgärten 1-2, Sockerärten 1-2 i Östersund | | | | |
| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
| Bostäder hyreshus | 1977 | 175 000 000 | 49 000 000 | 224 000 000 | 224 000 000 |
| Lokaler | 1977 | 2 320 000 | 2 798 000 | 5 118 000 | 5 118 000 |
| | | 177 320 000 | 51 798 000 | 229 118 000 | 229 118 000 |
| Ställda säkerheter | | | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Fastighetsinteckning | | | | 81 942 400 | 81 942 400 |
| varav i eget förvar | | | | 0 | 0 |
| Summa ställda säkerheter | | | | 81 942 400 | 81 942 400 |
| Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | | | | |
| Skattekonto | 171 218 | 142 650 | | | |
| | 171 218 | 142 650 | | | |
| Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | | | | |
| Förutbetalad försäkring | 367 398 | 278 985 | | | |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband | 189 414 | 183 758 | | | |
| Förutbetalad administration | 212 108 | 211 621 | | | |
| Förutbetalad fastighetsskötsel | 288 117 | 276 663 | | | |
| Upplupna ränteintäkter | 0 | 4 438 | | | |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 797 | 8 251 | | | |
| | 1 065 834 | 963 716 | | | |

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | | |
|--|------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|
| Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR | | | | |
| Swedbank fasträntekonto | 0 | 1 500 000 | | |
| | 0 | 1 500 000 | | |
| Not 13 BANK | | | | |
| Swedbank | 2 621 256 | 551 709 | | |
| Länsförsäkringar bank | 20 080 | 20 080 | | |
| | 2 641 336 | 571 789 | | |
| Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| Nordea | 4,73% | 2024-09-30 ✓ | 14 093 150 | 150 328 |
| Stadshypotek | 0,91% | 2024-03-30 | 4 412 500 | 50 000 |
| Stadshypotek | 5,10% | 2024-04-02 | 1 012 615 | 11 412 |
| Swedbank | 2,33% | 2025-03-25 | 8 612 636 | 265 004 |
| Swedbank | 4,04% | 2024-03-28 | 8 963 099 | 275 788 |
| | | | 37 094 000 | 752 532 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 8 347 632 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | | 265 004 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | | 28 481 364 |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | | | | 28 746 368 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | 3 010 128 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | 33 331 340 |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år | | | | 0 |
| Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND | | | | |
| Ingående värde | | | 4 480 032 | 4 394 260 |
| Avsättning | | | 565 486 | 565 486 |
| Uttag | | | -325 057 | -479 715 |
| | | | 4 720 462 | 4 480 032 |
| Not 16 AKTUELL SKATTESKULD | | | | |
| Årets beräknade skatteskuld | | | 51 492 | 24 332 |
| | | | 51 492 | 24 332 |
| Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER | | | | |
| Mervärdeskatt | | | 15 313 | 633 |
| Arbetsgivaravgifter | | | 6 368 | 5 530 |
| | | | 21 681 | 6 163 |

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | | |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 626 234 | 630 349 |
| Upplupna räntekostnader | 23 423 | 9 797 |
| Upplupen revision | 27 800 | 26 800 |
| Upplupen fastighetsförvaltning | 197 632 | 151 669 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 1 699 686 | 1 620 951 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 68 089 | 8 080 |
| | 2 642 864 | 2 447 646 |

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anita Jönsson

.....
Carl-Henrik Jonasson

.....
Helena Pantzar

.....
Johan Haase

.....
Marika Ottosson

.....
Mats Borgström

.....
Per Wik

.....
Sten-Olof Schärdin

.....
Tommy Dahlberg

.....
Willy Runnzell

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jens Evaldsson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lillsjön i Östersund, org.nr. 793200-2186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lillsjön i Östersund för räkenskapsåret 2023.

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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till

omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller,



om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lillsjön i Östersund för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Jens Evaldsson
Av föreningen vald revisor





ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Lillsjön i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL-HENRIK JONASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 19:14:50



MATS BORGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 16:07:52



PER WIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 21:51:58



TOMMY DAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 20:51:10



WILLY RUNNZELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 08:51:49



STEN-OLOF SCHÄRDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 10:20:24



HELENA PANTZAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 10:50:15



ANITA JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 06:58:09



MARIKA OTTOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:52:16



JOHAN HAASE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 19:32:07



JENS EVALDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 09:03:53



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 06:30:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Lillsjön i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENS EVALDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 09:02:09



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 06:30:01



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÅTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

