



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Lommen i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Lommen i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0727 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lommen 16	1959-11-25	1964
Lommen 19	1959-11-25	1964

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	124
175	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11277
40	garageplatser	600
86	p-platser	0
57	lokaler	450
Totalt 363 objekt		12451

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 1 rok, 35 st 2 rok, 93 st 3 rok, 9 st 4 rok, 3 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Chatarina Espell	Ordförande
Lars-Gunnar Björk	Ledamot, HSB Södra Norrland
Ulla Wikman	Ledamot
Joachim Reineke	Ledamot
Michel Backe	Ledamot
Ebba Häggglund	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Backe och Ebba Häggglund.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars-Gunnar Björk, Joachim Reineke, Chatarina Espell och Michel Backe.

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

Valberedning har varit: Annelie Eriksson (sammankallande), Ingrid Margaret Cederberg och Martin Norin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 57 röstberättigade medlemmar.

Beslut nr 1 av 2 fattades enhälligt att anta HSB Normalstadgar 2023 för bostadsrättsföreningar.

Extra stämma hölls 2023-12-07. Beslut nr 2 fattades enhälligt att anta nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +11%. Fr o m 2023 ingår uppvärmningsavgift, bredbandsavgift samt tvättstugeavgift i årsavgiften.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, uppdaterad 2023-09-20.

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 2023-05-24.

Föreningen har upptagit ett nytt lån på 12 miljoner för att finansiera relining. 3 miljoner av detta lån är lyft under december 2023.

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

Årtal	Ändamål
2018	Hängrännor rostskyddsbehandlats/målats invändigt. Alla befintliga platsmålades detaljer som takluckor, väggbeslag, venthuvar och stosar rostskyddsbehandlats. Snörasskydd ovan entréer kompletteras med skyddsräcken. Nockräcke alternativt gångbrygga monterats längs hela nacken. Fasadstegar förankrats. Lekparken på nedre gården kompletterats med ny lekutrustning.
2019	Renovering av lekparken på övre gården med bl.a. ny studsmatta och byte av sand. Inköp och montering av två st tvåvånings cykelgarage med vind- och regnskydd, ett på varje gård. Påbörjat byte av nyckelsystem samt nytt digitalt bokningssystem för tvättstugor och uthyrningsrum.
2020	Färdigställande av byte nyckelsystem samt digitalt bokningssystem
2021	Renovering av Bastu, Renovering av lokal i samband med vattenskada Påbörjat att byta utebelysning.
2022	Målning av cykelställ på övre gården Skalskydd på Freskvägen och Odensviksvägen Arbeten efter OVK-besiktning Byte av garagetak
2023	Byte av fläkt (ventilation) på Rådhusgatan, Radonmätning på våren och besiktning hösten Byte av vindskivor och målning på källarnedgångar vid Odensviksvägen 6 och 10 b Byte av takkonstruktion på stora garagelängan samt byte av tak på den lilla längan, byte av några garageportar samt målning Relining påbörjad under 2023 Takbesiktning samt vissa akuta åtgärder fixade Åtgärd i återställande av brand i lägenhet Odensviksvägen Grovsovrummet omgjort till återbrukslokal Stubbfräsning

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Relining av stammar, Elbilsladdare, Radonåtgärder

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 235 och under året har det tillkommit 23 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 235.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	173	142	100	191	136
Skuldsättning, kr/kvm	1 546	1 474	1 541	1 609	1 676
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 707	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	3
Energikostnad, kr/kvm	209	198	198	173	211
Årsavgifter, kr/kvm	639	533	522	522	522
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	699	639	659	639	642
Nettoomsättning, tkr	8 427	7 356	7 215	7 297	7 412
Resultat efter finansiella poster, tkr	587	192	-267	712	193
Soliditet, %	18	19	18	18	16

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan bostadsföreningar och år. *Notera 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, vilket 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 el samt TV-internetavgift 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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	442 800	0	0	442 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 477 963	0	-167 974	4 309 989
S:a bundet eget kapital, kr	4 920 763	0	-167 974	4 752 789
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-314 326	192 062	167 974	45 710
Årets resultat, kr	192 062	-192 062	586 664	586 664
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-122 264	0	754 638	632 374
S:a eget kapital, kr	4 798 499	0	586 664	5 385 163

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 240 000 kr samt ianspråktagande skett med 407 974 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	-122 264
Årets resultat, kr	586 664
Reservation till underhållsfond, kr	-240 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	407 974
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	632 374

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	632 374
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 426 666	7 355 768
Övriga rörelseintäkter	Not 3	278 652	26 351
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 705 318	7 382 119
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 412 849	-4 742 809
Underhåll enligt plan	Not 5	-407 974	-262 011
Övriga externa kostnader	Not 6	-691 680	-671 522
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-95 442	-87 073
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 165 588	-1 186 666
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 773 534	-6 950 081
RÖRELSERESULTAT		931 784	432 038
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 111	295
Räntekostnader och liknande resultatposter		-349 231	-240 271
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-345 120	-239 976
ÅRETS RESULTAT		586 664	192 062

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	20 944 057	22 076 841
Inventarier och installationer	Not 10	202 297	235 102
Pågående nyanläggningar	Not 11	1 896 897	20 700
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>23 043 251</u>	<u>22 332 642</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 043 251</u>	<u>22 332 642</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 033	844
Avräkningskonto HSB		5 490 390	2 697 335
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	80 467	67 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	582 649	514 003
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>6 159 539</u>	<u>3 279 704</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 159 539</u>	<u>3 279 704</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>29 202 789</u>	<u>25 612 346</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		442 800	442 800
Fond för yttre underhåll		4 309 989	4 477 963
Summa bundet eget kapital		4 752 789	4 920 763
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		45 710	-314 326
Årets resultat		586 664	192 062
Summa fritt eget kapital		632 374	-122 264
Summa eget kapital		5 385 163	4 798 499
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 517 266	12 083 325
Summa långfristiga skulder		9 517 266	12 083 325
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 733 059	4 946 460
Medlemmarnas inre fond	Not 15	1 636 230	2 054 993
Leverantörsskulder		1 428 256	594 575
Aktuell skatteskuld	Not 16	34 820	25 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 467 996	1 109 157
Summa kortfristiga skulder		14 300 360	8 730 523
Summa skulder		23 817 626	20 813 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 202 789	25 612 346

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	931 784	432 038
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 165 588	1 186 666
	<u>2 097 372</u>	<u>1 618 704</u>
Erhållen ränta	4 111	295
Erlagd ränta	-322 347	-229 707
Övriga poster	-720	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 778 416</u>	<u>1 389 292</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-86 780	321 382
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	757 075	-370 071
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 448 711</u>	<u>1 340 603</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 876 197	-1 602 036
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 876 197</u>	<u>-1 602 036</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Amortering	-779 460	-779 460
Upptaget nytt lån	3 000 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>2 220 540</u>	<u>-779 460</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 793 054	-1 040 893
Likvida medel vid årets början	2 697 335	3 738 229
Likvida medel vid årets slut	<u>5 490 390</u>	<u>2 697 336</u>
	2 793 054	-1 040 893

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 0 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	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 932 712	4 650 776
Årsavgifter egna	701 952	702 652
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-58
Hysesintäkt lokaler	59 809	59 950
Hysesintäkt garage och bilplatser	373 203	307 580
Hysesintäkt övrigt	8 300	8 200
Konsumtionsavgift el	279 647	233 821
Konsumtionsavgift värme	15 616	1 323 540
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	3 000	265 052
Avsatt till inre fond	0	-279 993
Övriga intäkter i verksamheten	60	9 960
Intäkt andrahandsupplåtelse	14 354	21 775
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	34 416	46 281
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 597	6 232
	8 426 666	7 355 768
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	278 652	26 351
	278 652	26 351
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-563 514	-398 862
El	-624 569	-513 604
Uppvärmning	-1 495 405	-1 352 350
Vatten	-482 336	-421 746
Renhållning	-276 039	-280 583
TV, bredband, iptelefoni	-338 800	-338 391
Obligatoriska besiktningar	-92 460	-5 880
Serviceavtal	-95 863	-144 332
Förvaltningskostnader	-930 691	-796 294
Försäkringar	-168 082	-153 199
Fastighetsskatt	-291 215	-278 965
Övriga driftskostnader	-53 874	-58 604
	-5 412 849	-4 742 809
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
OVK åtgärder	-191 256	-215 078
Pumpbyte	-55 983	0
Takåtgärder (underhåll nätverk 2022)	-160 735	-46 934
	-407 974	-262 011
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 175	-16 425
Övriga förvaltningskostnader	-536 116	-497 606
Kostnader överlåtelse och panter	-29 006	-45 210
Föreningsverksamhet	-1 006	-8 276
Kontorsutrustning och -material	-2 516	0
Konsulter	-34 500	-23 475
Förbrukningsinventarier	-10 861	-20 030
Medlemsavgifter HSB	-60 500	-60 500
	-691 680	-671 522

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda

Arvode till styrelsen	-72 446	-68 747
Övriga arvoden	-2 997	0
Övriga personalkostnader	0	-213
Revisionsarvode	-3 300	-3 300
Sociala avgifter	-16 699	-14 813
	-95 442	-87 073

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 090 626	-1 111 704
Markanläggningar	-42 157	-42 157
Installationer och inventarier	-32 805	-32 805
	-1 165 588	-1 186 666

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 180 088	39 661 941
Byte av tak garage	0	968 643
Utrangering tak garage 2022	0	-63 192
Årets investering byggnader	0	612 696
Ingående anskaffningsvärde mark	414 900	414 900
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 235 978	1 235 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 830 966	42 830 966

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-20 146 541	-19 098 025
Utrangering tak	0	63 188
Årets avskrivningar byggnader	-1 090 626	-1 111 704
Ingående avskrivningar markanläggningar	-607 585	-565 427
Årets avskrivningar markanläggningar	-42 157	-42 157
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 886 909	-20 754 126

Utgående redovisat värde

20 944 057 22 076 840

Redovisade värden byggnader	19 942 921	21 033 547
Redovisade värden mark	414 900	414 900
Redovisade värden markanläggningar	586 236	628 393

Fastighetsbeteckning: Lommen 16 och 19 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	95 000 000	33 000 000	128 000 000	128 000 000
Lokaler	1962	885 000	429 000	1 314 000	1 314 000
		95 885 000	33 429 000	129 314 000	129 314 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	22 650 000	22 650 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	22 650 000	22 650 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	328 049	328 049
Utgående anskaffningsvärden	328 049	328 049

Ingående avskrivningar	-92 947	-60 142
Årets avskrivningar	-32 805	-32 805
Utgående avskrivningar	-125 752	-92 947

Utgående redovisat värde

202 297 235 102

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Projekt Relining	20 700	0			
Relining	1 876 197	20 700			
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 896 897	20 700			
Pågående nyanläggningar avser relining stammar och planeras vara klart under 2024. Beräknad kostnad ca 12 miljoner.					
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	64 227	48 500			
Övriga kortfristiga fordringar	16 240	19 022			
	80 467	67 522			
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	220 748	168 082			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	81 476	81 392			
Förutbetalad administration o fastighetsskötsel	274 622	264 529			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 803	0			
	582 649	514 003			
Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års			
Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Stadshypotek		1,42%	2025-01-30	1 929 388	58 024
Stadshypotek		1,07%	2026-01-30	1 967 338	51 436
Stadshypotek		1,64%	2024-01-28	1 441 599	38 000
Stadshypotek		4,95%	2024-04-02	1 242 000	72 000
Swedbank		5,21%	2024-02-28	2 925 000	180 000
Swedbank		1,30%	2024-12-06	2 925 000	180 000
Swedbank		1,35%	2025-03-25	2 970 000	180 000
Swedbank		1,23%	2024-04-11	850 000	20 000
Swedbank		3,44%	2026-11-25	3 000 000	60 000
				19 250 325	839 460
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 517 266
Nästa års amortering av långfristig skuld					349 460
Lån som ska konverteras inom ett år					9 383 599
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					9 733 059
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					3 357 840
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					15 053 025
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde	2 054 993	1 986 333			
Avsättning	0	279 993			
Uttag	-418 763	-211 333			
	1 636 230	2 054 993			
Not 16 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld	34 820	25 338			
	34 820	25 338			

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	282 335	279 745
Upplupna räntekostnader	57 023	30 859
Upplupen revision	17 200	16 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	811 956	721 627
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	299 482	60 526
	1 467 996	1 109 157

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Chatarina Espell

.....
Ebba Hägglund

.....
Joachim Reineke

.....
Lars-Gunnar Björk

.....
Michel Backe

.....
Ulla Wikman

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

Stefan Svedberg
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Lommen i Östersund, org.nr. 793200-0727

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Lommen 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Lommen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

ÖSTERSUND

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Svedberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

CHATARINA ESPELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 12:36:55



ULLA WIKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 15:05:40



MICHEL BACKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 09:55:56



LARS-GUNNAR BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 07:11:01



EBBA HÄGGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 09:41:42



JOACHIM REINEKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 06:49:08



STEFAN SVEDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 10:32:34



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 12:14:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

STEFAN SVEDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 10:33:09



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 12:16:22



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 stadgama 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

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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