



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Tiljan i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Tiljan i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 716414-8780 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna samt mark på fastigheterna i Östersund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tiljan 1	1988-10-01	1989
Stegnosén 1, del av	1988-10-01	1988

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
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3895
10	p-platser	0
1	kvarterslokal inkl vedbod (ägs 61%)	144
Totalt 47 objekt		4039

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 3 rok, 30 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peter Åhs	Ordförande
Anne-Marie Karlsson	Ledamot
Anna Hallqvist	Ledamot
Fredrik Johansson	Ledamot
Zandra Frost	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Åhs och Fredrik Johansson



Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Åhs, Anna Hallqvist, Fredrik Johansson och Zandra Frost.

Revisorer har varit: Kennet Stålebring med Lillemor Rydow som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Lars Eriksson (sammanställande) och Gustaf Bratt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25. På stämman deltog 16 medlemmar varav 13 var röstberättigade medlemmar. Beslut nr 1 fattades enhälligt att anta Normalstadgar 2023 för HSB bostadsrättsförening.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Senast uppdatering av denna skedde 2023-09-22.

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 2023-07-25.

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

Årtal	Ändamål
2019	Samtlig belysning på garage och stolpar byttes ut mot LED. Ny gungställning på lekplatsen samt gallring av träd mellan huskropparna.
2020	Gärdsgård sattes upp längst tomtgränsen mot Skogsbruksvägen. Belysning på samtliga förråd byttes ut mot LED.
2021	Energideklaration utfördes, samtliga nödöppningslås byttes ut på garagen.
2022	Gallring av större träd på marken mot Skogsbruksvägen samt några träd inne i området. Årlig besiktning av fastigheter som genererade i att styrelsen fick byta delar av panelen på två av garagelängorna. Några fönster utbyta.
2023	Inget större underhåll

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

Årtal	Ändamål
2024	Inget större underhåll
2025	Målning av Skogsmostugan samt målning av garage i enlighet med underhållsplanen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	195	268	247	278	292
Skuldsättning, kr/kvm	4 950	5 158	5 334	5 713	5 896
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 133	5 349	5 531	5 713	5 896
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	170	157	161	133	142
Årsavgifter, kr/kvm	767	737	723	723	716
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	753	729	712	712	702
Nettoomsättning, tkr	3 013	2 945	2 875	2 870	2 834
Resultat efter finansiella poster, tkr	11	191	159	354	367
Soliditet, %	34	33	32	31	30

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. 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.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 879 003	0	0	3 879 003
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 057 535	0	262 000	4 319 535
S:a bundet eget kapital, kr	7 936 538	0	262 000	8 198 538
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 661 959	190 847	-262 000	2 590 806
Årets resultat, kr	190 847	-190 847	10 776	10 776
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 852 806	0	-251 224	2 601 582
S:a eget kapital, kr	10 789 344	0	10 776	10 800 120

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 262 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 852 806
Årets resultat, kr	10 776
Reservation till underhållsfond, kr	-262 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 601 582

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 601 582
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 039 464	2 944 522
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 039 464	2 944 522
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 320 047	-1 325 608
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-115 531
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 568	-172 710
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-55 302	-57 794
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-776 106	-776 106
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 265 022	-2 447 748
RÖRELSERESULTAT		774 442	496 774
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		61 286	14 833
Räntekostnader och liknande resultatposter		-824 952	-320 760
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-763 666	-305 927
ÅRETS RESULTAT		10 776	190 847

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	28 173 769	28 949 874
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>28 173 769</u>	<u>28 949 874</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 173 769</u>	<u>28 949 874</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		520 895	1 111 152
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	79 967	59 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	115 479	104 157
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>716 342</u>	<u>1 275 092</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 283 197</u>	<u>3 482 709</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>31 456 965</u>	<u>32 432 584</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 879 003	3 879 003
Fond för yttre underhåll		4 319 535	4 057 535
Summa bundet eget kapital		8 198 538	7 936 538
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 590 806	2 661 959
Årets resultat		10 776	190 847
Summa fritt eget kapital		2 601 582	2 852 806
Summa eget kapital		10 800 120	10 789 344
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	17 316 739	0
Summa långfristiga skulder		17 316 739	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 677 970	20 835 179
Medlemmarnas inre fond	Not 13	173 038	173 038
Leverantörsskulder		66 381	239 618
Aktuell skatteskuld	Not 14	108	108
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	257	257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	422 352	395 040
Summa kortfristiga skulder		3 340 106	21 643 239
Summa skulder		20 656 845	21 643 239
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 456 965	32 432 584

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	774 442	496 774
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	776 106	776 106
	<u>1 550 547</u>	<u>1 272 880</u>
Erhållen ränta	61 286	14 833
Erlagd ränta	-822 278	-295 319
Övriga poster	-225	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>789 330</u>	<u>992 394</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 507	-5 769
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-148 373	214 528
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>609 450</u>	<u>1 201 153</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-840 470	-709 220
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-840 470</u>	<u>-709 220</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-231 020	491 933
Likvida medel vid årets början	3 318 770	2 826 837
Likvida medel vid årets slut	<u>3 087 750</u>	<u>3 318 770</u>
	-231 020	491 933

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar 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	15 558 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagens 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	2 987 016	2 871 972
Hyresintäkt garage och bilplatser	22 000	22 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 507	6 032
Övriga primära intäkter och ersättningar	26 941	43 918
	3 039 464	2 944 522
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-92 018	-90 141
El	-74 386	-74 961
Uppvärmning	-432 245	-402 720
Vatten	-180 836	-157 208
Renhållning	-96 626	-90 768
TV, bredband, iptelefoni	-60 903	-60 981
Obligatoriska besiktningar	0	-2 750
Serviceavtal	-538	0
Förvaltningskostnader	-107 613	-140 479
Försäkringar	-65 391	-60 195
Fastighetsskatt	-208 008	-208 008
Övriga driftskostnader	-1 482	-37 396
	-1 320 047	-1 325 608
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Fönsterbyte	0	-115 531
	0	-115 531
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-12 250	-11 900
Övriga förvaltningskostnader	-74 159	-128 643
Kostnader överlåtelse och panter	-1 575	-8 655
Föreningsverksamhet	-4 595	0
Kontorsutrustning och -material	0	-1 147
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 189	-1 989
Förbrukningsinventarier	0	-1 575
Medlemsavgifter HSB	-18 800	-18 800
	-113 568	-172 710
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-37 310	-35 510
Övriga arvoden	-6 650	-10 500
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-9 342	-9 784
	-55 302	-57 794
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-758 507	-758 507
Markanläggningar	-17 598	-17 598
	-776 106	-776 106

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 241 220	37 241 220			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 420 006	1 420 006			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	175 985	175 985			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 837 211	38 837 211			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-9 824 440	-9 065 933			
Årets avskrivningar byggnader	-758 507	-758 507			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-62 896	-45 298			
Årets avskrivningar markanläggningar	-17 598	-17 598			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 663 442	-9 887 337			
Utgående redovisat värde	28 173 769	28 949 874			
Redovisade värden byggnader	26 658 273	27 416 780			
Redovisade värden mark	1 420 006	1 420 006			
Redovisade värden markanläggningar	95 490	113 088			
Fastighetsbeteckning:	Tiljan 1 samt Stegnosen 1				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1989	23 194 000	4 032 000	27 226 000	27 226 000
Bostäder hyreshus		0	0	0	0
Lokaler	1989	502 000	123 000	625 000	625 000
		23 696 000	4 155 000	27 851 000	27 851 000
Ställda säkerheter	Föreningen har kommunal borgen				
Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	79 967	59 782			
	79 967	59 782			
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	73 158	65 391			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	14 859	14 842			
Förutbetalad administration	24 500	23 924			
Upplupen intäkt Skogsmostugan	2 962	0			
	115 479	104 157			
Not 11 BANK					
SBAB	2 566 855	2 207 618			
	2 566 855	2 207 618			

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		4,07%	2026-12-01	17 500 959	184 220
Swedbank		4,92%	2024-03-28	2 493 750	525 000
				19 994 709	709 220
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 316 739
Nästa års amortering av långfristig skuld					184 220
Lån som ska konverteras inom ett år					2 493 750
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					2 677 970
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 836 880
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					16 448 609
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	173 038	188 032
Uttag	0	-14 995
	173 038	173 038

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	108	108
	108	108

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	150	150
Arbetsgivaravgifter	107	107
	257	257

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	66 997	73 241
Upplupna räntekostnader	58 423	55 974
Upplupen revision	11 875	11 000
Upplupen fastighetsförvaltning	23 000	21 781
Förutbetalda årsavgifter och hyror	262 057	233 044
	422 352	395 040

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÅKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna Hallqvist.....
Anne-Marie Karlsson.....
Fredrik Johansson.....
Peter Åhs.....
Zandra Frost

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

Kennet Stålebring
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tiljan i Östersund, org.nr. 716414-8780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tiljan 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. 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 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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. Risker 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 Tiljan 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kennet Stålebring
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

PETER ÅHS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 19:35:41



ZANDRA FROST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 08:13:33



ANNA HALLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 20:23:35



FREDRIK JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 20:29:09



ANNE-MARIE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 19:09:20



KENNET STÅLEBRING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 17:59:41



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 08:16:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

KENNET STÅLEBRING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 18:01:03



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 08:16:22





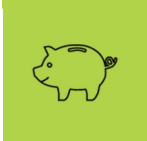
STYRELSEN FÖR HSB brf Tiljan i Östersund

Org. nr: 716414-8780

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

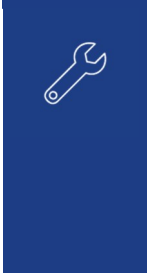
2023-01-01 - 2023-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 195 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Målsättning är att hålla sparande på en rimlig nivå. Under 2023 har sparandet minskat p.g.a kraftigt höjda räntekostnader.

	Investeringsbehov 14990 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--

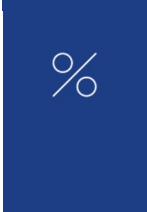
Styrelsens kommentarer

Underhållsplanen har ändrats från föregående år. Investeringsbehovet har ökat från föregående år p g a man har gått från en 30 årig Underhållsplan till en 50-årig.

	Skuldsättning 4950 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	--


Styrelsens kommentarer

Föreningen har en normal skuldsättning. Amortering ca 709 000 kr/år

	Räntekänslighet 6,7 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

Styrelsen ser kontinuerligt över banklånen.

	Energikostnad 170 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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 kommentarer

Styrelsen genomför regelbunden översyn av energiförbrukningen och ser över energibesparande åtgärder.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Styrelsen äger sin fastighet Tiljan 1 samt del av Stegnosen 1, dvs ingen tomträtt

	Årsavgift 767 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Styrelsen gör årligen vid upprättande av budget en bedömning

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.

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.