



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB bostadsrättsförening
Lill-Jan i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 769616-6391 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-09.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Tresticklan 2		10 år	2033-01-01	2014

Totalt 1 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. 2025-06-01.

Bostadsrättsföreningen ingår, eller kommer att ingå, i följande gemensamhetsanläggningar:

- En delägarförvaltd gemensamhetsanläggning för gemensamma byggnadsdelar med fastigheten Tresticklan 1. Detta är "andra halvan" av byggnaden som byggts av JM. Denna gemensamhetsanläggning GA:1 bildades den 15 maj 2012.
- En delägarförvaltd gemensamhetsanläggning för gård, sopsugsanläggning och garage inom kvarteret Tresticklan.
- En delägarförvaltd gemensamhetsanläggning som bildades 14 dec 2016 avseende garage i kvarteret Tyresta tillsammans med brf Fiskartorpet, brf Spegeldammen och brf Laduviken. Brf Lill-Jans andel i garaget är 14 platser och garaget tillträdde i december 2015

Antal	Benämning	Total yta m ²
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 964
2	lokaler (hyresrätt)	104
21	Parkeringsplatser i eget garage	470
14	Parkeringsplatser i delägarförvalt garage	0
Totalt 107 objekt		5 538

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 26 st 2 rok, 20 st 3 rok, 16 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ewa-Lena Hedrup	Ordförande	2023-06-13	
Bertil Metzger	Ledamot	2021-06-03	
Christina Thomsen	Ledamot	2023-06-13	
Jörgen Sjöberg	Ledamot	2024-07-09	
Dominique Grubestedt	Ledamot	2020-06-04	
Annika Buckley	Ledamot	2022-06-09	2024-07-09
Annika Buckley	Suppleant	2024-07-09	
Jacob Ridderstrand	Ledamot	2023-06-13	
Emilia Lindskog	Ledamot	2024-07-09	2024-10-09
Sofia Hederstierna	Ledamot	2020-06-04	2024-07-09
Sofia Hederstierna	Suppleant	2024-07-09	
Stavros Bilis	Suppleant	2020-06-04	2024-07-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ewa-Lena Hedrup, Bertil Metzger och Jacob Ridderstrand. Sofia Hederstierna avslutade sitt uppdrag som suppleant på grund av flytt i januari 2025.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bertil Metzger, Jörgen Sjöberg och Ewa-Lena Hedrup.

Revisorer har varit: Anssi Pajuvirta med Fredrik Ytterberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Oliver Bartsch samt Emily Gray, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 6% januari 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-28.

Övriga väsentliga händelser

Avtal

Styrelsen har under 2024 gjort en grundlig genomgång av föreningens avtal. Under året har man förhandlat om avtal för bl.a hissar, markskötsel, snöröjning och städning vilket resulterat i kostnadsbesparingar både i år och kommande år.

Tomträtt

Tomträttsavgälden förnyades för en ny 10-årsperiod under 2023 med en höjning om ca 25%. Den nya avgälden fasas in under ett antal år för att sedan få fullt genomslag 2027.

Nya stadgar

Föreningen fattade på årsstämman 2023 beslut att ändra stadgarna för att vara i linje med de nya lagar som trädde i kraft 2023. Beslutet att ändra stadgarna behöver fattas på två på varandra följande stämmor och godkändes därför slutligen på årsstämman 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Konverterat om samtliga lys-armaturer i garaget till LED för en framtidssäkrad, modern lösning som minskar förbrukningen samt spar på miljön.
2024	Styrelserummet har iordningställts för att möjliggöra övernattningsuthyrning för de boende.
2022	Installerat el-laddstolpar i garaget.
2022	Slöt tillsammans med Fiskartorpet ett avtal med Envac för ett helhetsansvar för sopanläggningen.
2022	Ökade hastigheten på bredbandet från högst 100 Mbs till högst 1000 Mbs.

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

Föreningen följer underhållsplanen avseende renoveringar och underhåll.

Årtal	Åtgärd
2025	Konvertera om samtliga lys-armaturer i resterande fastigheten till LED för en framtidssäkrad, modern lösning som minskar förbrukningen samt spar på miljön.
2027	OVK

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	117	86	110	177	224
Skuldsättning, kr/kvm	4 495	4 579	5 106	5 208	5 310
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 015	5 109	5 213	5 317	5 421
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	216	173	116	119	97
Årsavgifter, kr/kvm	868	703	689	689	689
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	68	66	67	68
Totala intäkter, kr/kvm	1 078	929	930	947	945
Nettoomsättning, tkr	5 215	4 828	5 031	5 080	5 069
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 923	-2 007	-2 146	-1 640	-1 408
Soliditet, %	91	91	90	90	90

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

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).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Nyckeltalet avviker fr o m 2024, ny beräkning enl BFAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2024.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar som ej är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 95 789 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 117 kr/m2.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	275 480 000	0	0	275 480 000
Underhållsfond, kr	3 610 795	0	0	3 610 795
S:a bundet eget kapital, kr	279 090 795	0	0	279 090 795
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-18 350 884	-2 007 079	0	-20 357 963
Årets resultat, kr	-2 007 079	2 007 079	-1 923 354	-1 923 354
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-20 357 963	0	-1 923 354	-22 281 317
S:a eget kapital, kr	258 732 832	0	-1 923 354	256 809 478

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 113 247 kr samt ianspråktagande skett med 113 247 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	-20 357 963
Årets resultat, kr	-1 923 354
Reservation till underhållsfond, kr	-113 247
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	113 247
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-22 281 317

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-22 281 317
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 214 580	4 828 275
Övriga rörelseintäkter	Not 3	245 520	315 676
Summa Rörelseintäkter		5 460 100	5 143 951
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 875 400	-3 778 606
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 266	-119 358
Personalkostnader	Not 6	-187 239	-186 684
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 535 928	-2 535 928
Summa Rörelsekostnader		-6 676 833	-6 620 576
Rörelseresultat		-1 216 733	-1 476 625
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	142 105	80 589
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-848 726	-611 043
Summa Finansiella poster		-706 621	-530 454
Resultat efter finansiella poster		-1 923 354	-2 007 079
Resultat före skatt		-1 923 354	-2 007 079
Årets resultat		-1 923 354	-2 007 079

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	278 291 621	280 827 549
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		278 291 621	280 827 549
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		278 292 121	280 828 049

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		61 835	66 841
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 160 164	1 702 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	279 142	120 602
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 501 141	1 890 021
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 300 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 300 000	3 000 000
Summa Omsättningstillgångar		4 801 141	4 890 021
Summa Tillgångar		283 093 262	285 718 069

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	275 480 000	275 480 000
Fond för yttre underhåll	3 610 795	3 610 795
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	279 090 795	279 090 795

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-20 357 963	-18 350 884
Årets resultat	-1 923 354	-2 007 079
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-22 281 317	-20 357 963

Summa Eget kapital**256 809 479 258 732 832**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 228 600	7 500 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		6 228 600	7 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	18 666 400	17 861 100
Leverantörsskulder		202 454	180 411
Skatteskulder		19 892	46 798
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	224 989	486 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	941 448	910 040
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		20 055 183	19 485 237

Summa Skulder**26 283 783 26 985 237****Summa Eget kapital och skulder****283 093 262 285 718 069**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 216 733	-1 476 625
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 535 928	2 535 928
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 535 928	2 535 928
Erhållen ränta	87 587	30 109
Erlagd ränta	-818 155	-580 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	588 627	509 063
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-226 913	337 682
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-265 925	106 913
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-492 839	444 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten	95 789	953 658
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-466 100	-515 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-466 100	-515 000
Årets kassaflöde	-370 311	438 658
Likvida medel vid årets början	4 660 944	4 222 286
Likvida medel vid årets slut	4 290 633	4 660 944

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	139 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 699 624	3 490 200
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	401 521	297 012
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	211 680	183 960
	Hyror lokaler	288 849	194 081
	Hyror garage	579 133	607 753
	Övriga primära intäkter	33 349	55 269
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 214 156	4 828 275
	Hyresbortfall	424	0
	<i>Summa</i>	424	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 214 580	4 828 275
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	20 625	38 001
	Övriga sekundära intäkter	224 895	277 675
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	245 520	315 676
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-423 177	-322 459
	Snö och halk-bekämpning	-30 191	-187 636
	Reparationer	-184 453	-307 298
	Planerat underhåll	-113 248	-78 732
	Försäkringsskador	-28 554	-13 250
	El	-473 029	-429 406
	Uppvärmning	-425 370	-380 320
	Vatten	-197 441	-150 197
	Sophämtning	-99 374	-128 020
	Fastighetsförsäkring	-73 414	-65 581
	Kabel-TV och bredband	-215 868	-184 521
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-91 672	-87 500
	Förvaltningsavtalskostnader	-176 571	-131 037
	Tomträttsavgäld	-1 343 900	-1 298 900
	Övriga driftkostnader	861	-13 750
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 875 400	-3 778 606

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 435	-9 421
	Administrationskostnader	-15 185	-19 360
	Extern revision	-17 084	-14 300
	Konsultkostnader	0	-5 250
	Medlemsavgifter	-16 700	-15 700
	Föreningsverksamhet	-8 596	-12 459
	Övriga förvaltningskostnader	-29 136	-42 868
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-78 266	-119 358
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 490	-5 250
	Övriga arvoden	-142 741	-135 114
	Sociala avgifter	-39 008	-46 320
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-187 239	-186 684
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	340	606
	Ränteintäkter placeringar	142 310	79 149
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	-545	834
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	142 105	80 589
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-842 471	-608 068
	Övriga räntekostnader	-6 255	-2 975
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-848 726	-611 043

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	304 311 371	304 311 371
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	304 311 371	304 311 371
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 483 822	-20 947 894
	Årets avskrivningar	-2 535 928	-2 535 928
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-26 019 750	-23 483 822
	<i>Utgående redovisat värde</i>	278 291 621	280 827 549
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	160 000 000	160 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 400 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	148 000 000	148 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 350 000	1 350 000
	<i>Summa</i>	316 750 000	316 750 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 609 000	28 609 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	28 609 000	28 609 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	990 633	1 660 944
	Övriga fordringar	169 531	41 634
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 160 164	1 702 578
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	104 998	50 480
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 144	70 122
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	279 142	120 602

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	3 300 000	3 000 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	3 300 000	3 000 000

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,04%	2025-12-01	3 444 800	319 400
Stadshypotek AB	3,34%	2025-10-30	7 526 000	0
Stadshypotek AB	3,83%	2025-03-01	7 500 000	0
Swedbank	3,74%	2026-04-24	6 424 200	195 600
			24 895 000	515 000

Långfristig del	6 228 600
Nästa års amortering av långfristig skuld	195 600
Lån som ska konverteras inom ett år	18 470 800
Kortfristig del	18 666 400
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	515 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 060 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,55%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,04%	2025-12-01	3 444 800	319 400
Stadshypotek AB	3,34%	2025-10-30	7 526 000	0
Stadshypotek AB	3,83%	2025-03-01	7 500 000	0
Swedbank	3,74%	2026-04-24	6 424 200	195 600
			24 895 000	515 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	195 600
Lån som ska konverteras inom ett år	18 470 800
Kortfristig del	18 666 400

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	134 482	134 482
Momsskuld	46 572	165 771
Övriga kortfristiga skulder	43 935	186 635
Summa Övriga skulder	224 989	486 888

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	369 499	325 730
	Upplupna räntekostnader	117 964	87 393
	Övriga upplupna kostnader	453 985	496 917
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	941 448	910 040

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lill-Jan, org.nr. 769616-6391

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lill-Jan för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Lill-Jan för räkenskapsåret 2024 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Ytterberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EWA-LENA HEDRUP

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:14:58



DOMINIQUE GRUBESTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 12:58:06



BERTIL METZGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 09:47:20



JACOB RIDDERSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:29:04



CHRISTINA THOMSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:02:24



JÖRGEN SJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 09:31:54



FREDRIK YTTERBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 21:39:00



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 11:09:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK YTTERBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 11:06:41



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 11:08:11



HSB – där möjligheterna bor

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.

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 står något i årsredovisningen.