



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Tiljan i Östersund

Sparande 242 kr/kvm	Investeringsbehov 15 791 kr/kvm	Skuldsättning 4 775 kr/kvm
Räntekänslighet 6 %	Energikostnad 187 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 844 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
242 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Målsättning är att hålla sparandet på en rimlig nivå.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
15 791 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Styrelsen följer upprättad underhållsplan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 775 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

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

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Styrelsen ser kontinuerligt över banklånen.

NYCKELTAL



Energikostnad
187 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsens kommentar

Styrelsen genomför regelbunden översyn av energiförbrukningen och ser över energibesparande åtgärder. Både fjärrvärme och vattenkostnader ökade under året p.g.a höjda taxor.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

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

NYCKELTAL



Årsavgift
844 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen gör årligen vid upprättande av budget en bedömning.

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Tiljan i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 716414-8780 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2024-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tiljan 1	1988-10-01	1989
Stegenosen 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. 2025-12-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 895
10	p-platser	0
1	kvarterslokal inkl vedbod (ägs 61%)	144
Totalt 47 objekt		4 039

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: Anna Hallqvist och Zandra Frost.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23 På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. På stämman antogs HSB Normalstadgar 2023 för bostadsrättsföreningar, (beslut 2 av 2)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +9,5% per 2025-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-25 varvid underhållsplanen uppdaterades.

En extrastämma ska hållas under slutet av januari 2025, där det ska beslutas om inköp av Fönstrets andel av Skogsmostugan. Detta p.g.a. brf Fönstret skall upplösas och friköp har skett i december 2024.

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

Årtal	Åtgärd
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
2024	Inget större underhåll har utförts

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

Årtal	Åtgärd
2025	Målning av Skogsmostugan samt målning av garage i enlighet med underhållsplanen
2026	Målning av abonnentcentral samt söder fönster
2027	Inget större underhåll planerat
2028	Rensning av frånluftskanaler
2029	Byte av ståndskivor på hus H, I, J, K, L och M

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	242	195	268	247	278
Skuldsättning, kr/kvm	4 775	4 950	5 158	5 334	5 713
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 951	5 133	5 349	5 531	5 713
Räntekänslighet, %	6	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	187	170	157	161	133
Årsavgifter, kr/kvm	844	767	737	723	723
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	827	753	729	712	712
Nettoomsättning, tkr	3 340	3 013	2 945	2 875	2 870
Resultat efter finansiella poster, tkr	203	11	191	159	354
Soliditet, %	35	34	33	32	31

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 räkenskapsårets 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	4 319 535	0	293 000	4 612 535
S:a bundet eget kapital, kr	8 198 538	0	293 000	8 491 538
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 590 806	10 776	-293 000	2 308 582
Årets resultat, kr	10 776	-10 776	202 786	202 786
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 601 582	0	-90 214	2 511 368
S:a eget kapital, kr	10 800 120	0	202 786	11 002 906

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 293 000 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	2 601 582
Årets resultat, kr	202 786
Reservation till underhållsfond, kr	-293 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 511 368

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 511 368
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 340 301	3 039 464
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 340 301	3 039 464
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 483 062	-1 320 047
Övriga externa kostnader	Not 4	-118 889	-113 568
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-53 044	-55 302
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-776 106	-776 106
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 431 100	-2 265 022
RÖRELSERESULTAT		909 201	774 442
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		99 018	61 286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-805 432	-824 952
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-706 414	-763 666
ÅRETS RESULTAT		202 786	10 776



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	27 397 663	28 173 769
Summa materiella anläggningstillgångar		27 397 663	28 173 769
Summa anläggningstillgångar		27 397 663	28 173 769
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		771 444	520 895
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	100 701	79 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	131 473	115 479
Summa kortfristiga fordringar		1 003 619	716 342
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	2 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 11	657 491	2 566 855
Summa kassa och bank		657 491	2 566 855
Summa omsättningstillgångar		3 661 109	3 283 197
SUMMA TILLGÅNGAR		31 058 772	31 456 965



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 879 003

3 879 003

Fond för yttre underhåll

4 612 535

4 319 535

Summa bundet eget kapital

8 491 538

8 198 538

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 308 582

2 590 806

Årets resultat

202 786

10 776

Summa fritt eget kapital

2 511 369

2 601 582

Summa eget kapital

11 002 907

10 800 120

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

18 576 269

17 316 739

Summa långfristiga skulder

18 576 269

17 316 739

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

709 220

2 677 970

Medlemmarnas inre fond

Not 13

173 038

173 038

Leverantörsskulder

100 104

66 381

Aktuell skatteskuld

Not 14

62 748

108

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

257

257

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

434 230

422 352

Summa kortfristiga skulder

1 479 597

3 340 106

Summa skulder

20 055 866

20 656 845

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31 058 772

31 456 965

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	909 201	774 442
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	776 106	776 106
	1 685 306	1 550 547
Erhållen ränta	93 608	61 286
Erlagd ränta	-806 247	-822 503
Övriga poster	-180	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	972 487	789 330
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 318	-31 507
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	109 236	-148 373
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 050 405	609 450
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-709 220	-840 470
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-709 220	-840 470
ÅRETS KASSAFLÖDE	341 185	-231 020
Likvida medel vid årets början	3 087 750	3 318 770
Likvida medel vid årets slut	3 428 935	3 087 750
	341 185	-231 020

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	15 558 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.

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	3 285 672	2 987 016
Hysesintäkt garage och bilplatser	24 000	22 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 579	3 507
Övriga primära intäkter och ersättningar	28 050	26 941
	3 340 301	3 039 464

I Årsavgift ingår värme, vatten, tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-73 745	-92 018
Sotning	-2 097	0
El	-67 208	-74 386
Uppvärmning	-469 432	-432 245
Vatten	-218 801	-180 836
Renhållning	-103 202	-96 626
TV, bredband, iptelefoni	-60 936	-60 903
Serviceavtal	-2 507	-538
Förvaltningskostnader	-138 762	-107 613
Försäkringar	-73 158	-65 391
Fastighetsskatt	-270 648	-208 008
Övriga driftskostnader	-2 565	-1 482
	-1 483 062	-1 320 047

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 250	-12 250
Övriga förvaltningskostnader	-75 594	-74 159
Kostnader överlåtelse och panter	-2 578	-1 575
Föreningsverksamhet	-3 942	-4 595
Kontorsutrustning och -material	-537	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 189	-2 189
Medlemsavgifter HSB	-18 800	-18 800
	-118 889	-113 568

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-36 100	-37 310
Övriga arvoden	-6 000	-6 650
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-8 944	-9 342
	-53 044	-55 302

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-758 507	-758 507
Markanläggningar	-17 598	-17 598
	-776 106	-776 106

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

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	-10 582 947	-9 824 440
Årets avskrivningar byggnader	-758 507	-758 507
Ingående avskrivningar markanläggningar	-80 495	-62 896
Årets avskrivningar markanläggningar	-17 598	-17 598
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 439 548	-10 663 442

Utgående redovisat värde

27 397 663 28 173 769

Redovisade värden byggnader	25 899 766	26 658 273
Redovisade värden mark	1 420 006	1 420 006
Redovisade värden markanläggningar	77 891	95 490

Fastighetsbeteckning: Tiljan 1 samt Stegnosen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1989	30 178 000	5 400 000	35 578 000	27 226 000
Lokaler	1989	502 000	123 000	625 000	625 000
		30 680 000	5 523 000	36 203 000	27 851 000

Ställda säkerheter

Föreningen har kommunal borgen

Not 8 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	100 701	79 967
	100 701	79 967

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	80 671	73 158
Förutbetalad kabel-TV och bredband	14 862	14 859
Förutbetalad administration	25 598	24 500
Upplupna ränteintäkter	5 410	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 932	2 962
	131 473	115 479

Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB fasträntekonto	3,00%	2025-03-03	2 000 000	0
			2 000 000	0

Not 11 BANK

SBAB	657 491	2 566 855
	657 491	2 566 855

2024-12-31 2023-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		4,07%	2026-12-01	17 316 739	184 220
Swedbank		3,98%	2027-03-25	1 968 750	525 000
				19 285 489	709 220
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 576 269
Nästa års amortering av långfristig skuld					709 220
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					709 220

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	173 038	173 038
	173 038	173 038

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	62 748	108
	62 748	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	60 729	66 997
Upplupna räntekostnader	57 428	58 423
Upplupen revision	14 000	11 875
Upplupen fastighetsförvaltning	0	23 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	302 073	262 057
	434 230	422 352

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS 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 BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman 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 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. 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kenneth Stålebring
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-02-10 kl. 09:23:15



ZANDRA FROST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 06:49:32



ANNA HALLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-07 kl. 06:12:55



FREDRIK JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 11:03:24



ANNE-MARIE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 19:37:07



KENNET STÅLEBRING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 10:35:05



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 21:14:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-02-12 kl. 10:31:47



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 21:13:44



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.