



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgåldsperiod	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. 2024-06-01.

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

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 964
35	Parkerings- och garageplatser	470
2	lokaler (hyresrätt)	104
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
Ewa-Lena Hedrup	Ordförande
Bertil Metzger	Ledamot
Christina Thomsen	Ledamot
Dominique Grubestedt	Ledamot
Annika Buckley	Ledamot
Jacob Ridderstrand	Ledamot
Sofia Hederstierna	Ledamot
Stavros Billis	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sofia Hederstierna, Annika Buckley, Christina Thomsen och Stavros Billis.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ewa-Lena Hedrup, Annika Buckley och Sofia Hederstierna.

Revisorer har varit: Erik Karlsson med Fredrik Ytterberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Chris Lindberg (sammankallande), Pia Frostell samt Magnus Bellander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar på plats, 0 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 2% i januari 2023.

Föreningen har en underhållsplans som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplansan 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 stadgenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplans den 2023-09-20.

Övriga väsentliga händelser

Höjda avgifter

Styrelsen fattade under hösten 2023 beslut att höja årsavgifterna med 6% från och med 2024-01-01. Detta till följd av hög inflation och ökade kostnader, höjda räntor samt en högre tomträttsavgäld. Avgift för el och bredband höjs i samband med detta för att bättre speglar kostnaderna.

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. Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna i föreningen i den mån det är

nödvändigt för att finansiera de ökade kostnaderna.

Utredning av avloppsrör i badrum

Under 2023 har HSB Bostad utfört en stickprovsundersökning för att se om det fanns några rör mellan vägg och handfat i badrummen som var lösa och därmed innebär ökar risk för vattenskador vid rengöring av vattenlås. Stickproven visade inga lösa rör.

Ny lokalhyresgäst

Under våren avbröts hyresavtalet med en av föreningens två lokalhyresgäster. Detta då hyresgästen slutade betala hyror. Lokalen har därefter annonserats på öppen marknad och styrelsen har valt att teckna nytt 3-årigt hyresavtal med Stockholms Elitestad HB.

Nya stadgar

Föreningen fattade på årsstämmman 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 behöver därför godkännas på årsstämmman 2024 för att kunna träda i kraft.

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

Föreningen följer underhållsplanen avseende renoveringar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrädder överlättits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	86	110	177	224	148
Skuldsättning, kr/kvm	4 579	5 106	5 208	5 310	5 411
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 109	5 213	5 317	5 421	5 524
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	173	116	119	97	102
Årsavgifter, kr/kvm	703	689	689	689	663
Årsavgifter/totala intäkter, %	68	66	67	68	66
Totala intäkter, kr/kvm	929	930	947	945	912
Nettoomsättning, tkr	4 828	5 031	5 080	5 069	4 953
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 007	-2 146	-1 640	-1 408	-1 906
Soliditet, %	91	90	90	90	90

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

* Nyckeltalsberäkning görs enligt nya bestämelse för år 2023, medan efterföljande åren gjordes den enligt gamla bestämelser.

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

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.

Föreningen redovisar en förlust på 2 007 079 Kr i resultaträkningen för 2023. Förlosten beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Som framgår av kassaflödesanalysen på sida 9 så är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 953 658 Kr. Nyckeltalet "sparande per kvadratmeter" uppgår till 86 kr /Kvm

Styrelsen anser att nuvarande kassaflöde och sparande är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad.

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

Avseende återinvestering och underhåll på lång sikt (längre än 25 år) finns ett behov av att se över kostnadsuppskattningar och i den mån det behövs anpassa årsavgifterna i föreningen för att upprätthålla tillräckligt kassaflöde och sparande över tid.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

		Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
	Belopp vid årets ingång			
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	275 480 000	0	0	275 480 000
Underhållsfond, kr	2 775 527	0	835 268	3 610 795
S:a bundet eget kapital, kr	278 255 527	0	835 268	279 090 795
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 512 414	-2 003 203	-835 268	-18 350 884
Årets resultat, kr	-2 003 203	2 003 203	-2 007 079	-2 007 079
S:a anslad vinst/förlust, kr	-17 515 617	0	-2 842 347	-20 357 963
S:a eget kapital, kr	260 739 910	0	-2 007 079	258 732 832

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 914 000 kr samt ianspråktagande skett med 78 732 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-17 515 616
Årets resultat, kr	-2 007 079
Reservation till underhållsfond, kr	-914 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	78 732
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	-20 357 963

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-20 357 963
-----------------------------	-------------

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	4 828 275	4 967 531
Övriga rörelseintäkter	Not 3	315 676	206 477
Summa Rörelseintäkter		5 143 951	5 174 008

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 778 606	-4 086 778
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 358	-171 165
Personalkostnader	Not 6	-186 684	-169 716
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 535 928	-2 535 928
Summa Rörelsekostnader		-6 620 576	-6 963 587

Rörelseresultat

-1 476 625	-1 789 579
-------------------	-------------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	80 589	21 060
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-611 043	-234 684
Summa Finansiella poster		-530 454	-213 624

Resultat efter finansiella poster

-2 007 079	-2 003 203
-------------------	-------------------

Resultat före skatt

-2 007 079	-2 003 203
-------------------	-------------------

Årets resultat

-2 007 079	-2 003 203
-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 280 827 549 283 363 477

Summa Materiella anläggningstillgångar

280 827 549 283 363 477

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar**280 828 049 283 363 977**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

66 841 40 245

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 1 702 578 1 263 171

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 120 602 435 149

Summa Kortfristiga fordringar

1 890 021 1 738 566

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 3 000 000 3 000 000

Summa Kortfristiga placeringar

3 000 000 3 000 000

Summa Omsättningstillgångar**4 890 021 4 738 566****Summa Tillgångar****285 718 069 288 102 542**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	275 480 000	275 480 000
Fond för yttra underhåll	3 610 795	2 775 527
Summa Bundet eget kapital	279 090 795	278 255 527

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-18 350 884	-15 512 414
Årets resultat	-2 007 079	-2 003 203
Summa Ansamlad förlust	-20 357 963	-17 515 616

Summa Eget kapital**258 732 832****260 739 911**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 500 000	10 335 100
Summa Långfristiga skulder		7 500 000	10 335 100

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 861 100	15 541 000
Leverantörsskulder		180 411	219 299
Skatteskulder		46 798	26 186
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	486 888	450 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	910 040	790 389
Summa Kortfristiga skulder		19 485 237	17 027 531

Summa Skulder**26 985 237****27 362 631****Summa Eget kapital och skulder****285 718 069****288 102 542**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-1 476 625	-1 789 579
<i>Justeringer 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	30 109	21 060
Erlagd ränta	-580 350	-189 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	509 063	578 089
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	337 682	-38 560
Ökning (+) /minskning (-) av rörelsесkulder	106 913	-65 828
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	444 595	-104 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten	953 658	473 701
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-515 000	-515 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-515 000	-515 000
Årets kassaflöde	438 658	-41 299
Likvida medel vid årets början	4 222 286	4 263 585
Likvida medel vid årets slut	4 660 944	4 222 286

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.

HSB Stockholm har under året ändrat ekonomi- och bokslutssystem. Vissa omklassificeringar har skett vilket påverkar enskilda poster och gör att de inte går att jämföra med årsredovisningen för 2022.

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 ytter 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 ytter underhåll. Fond för ytter 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 hänpörligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 139 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

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

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 tillgodo havande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

		2023-01-01	2022-01-01
Not 2	Nettoomsättning	2023-12-31	2022-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad		3 490 200	3 421 680
Hyror lokaler		194 081	247 104
Hyror garage och parkeringsplatser		607 753	524 618
Hyror förbrukningsbaserad		297 012	278 137
Hyror informationsöverföring		183 960	183 960
Övriga primära intäkter		55 269	312 032
<i>Summa Bruttoomsättning</i>		4 828 275	4 967 531
<i>Summa Nettoomsättning</i>		4 828 275	4 967 531
 <i>Not 3 Övriga rörelseintäkter</i>			
<i>Övriga rörelseintäkter</i>			
Försäkringsersättningar		38 001	61 115
Övriga sekundära intäkter		277 675	145 362
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>		315 676	206 477
 <i>Not 4 Driftskostnader</i>			
<i>Driftskostnader</i>			
Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter		-322 459	-444 822
Snö och halk-bekämpning		-187 636	-83 126
Reparationer		-307 298	-469 308
Planerat underhåll		-78 732	-168 296
Försäkringsskador		-13 250	-187 417
EI		-429 406	-382 788
Uppvärmning		-380 320	-357 535
Vatten		-150 197	-124 198
Sophämtning		-128 020	-115 255
Fastighetsförsäkring		-65 581	-58 021
Kabel-TV och bredband		-184 521	-212 648
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-87 500	-87 500
Förvaltningsavtalskostnader		-131 037	-217 862
Tomträttsavgäld		-1 298 900	-1 178 000
Övriga driftkostnader		-13 750	0
<i>Summa Driftkostnader</i>		-3 778 606	-4 086 778

		2023-01-01	2022-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-12-31	2022-12-31

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 421	-313
Administrationskostnader	-19 360	-32 770
Extern revision	-14 300	-12 240
Konsultkostnader	-5 250	0
Medlemsavgifter	-15 700	-15 700
Föreningsverksamhet	-12 459	-7 704
Övriga förvaltningskostnader	-42 868	-102 437
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-119 358	-171 165

		2023-01-01	2022-01-01
Not 6	Personalkostnader	2023-12-31	2022-12-31

Personalkostnader

Revisionsarvode	-5 250	-4 760
Övriga arvoden	-135 114	-123 830
Sociala avgifter	-46 320	-41 126
<i>Summa Personalkostnader</i>	-186 684	-169 716

		2023-01-01	2022-01-01
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-12-31	2022-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	606	585
Ränteintäkter HSB bunden placering	79 149	19 870
Övriga ränteintäkter och liknande poster	834	605
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	80 589	21 060

		2023-01-01	2022-01-01
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-12-31	2022-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-608 068	-234 189
Övriga räntekostnader	-2 975	-495
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-611 043	-234 684

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
-------	--------------------	------------	------------

<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	-20 947 894	-18 411 966	
Årets avskrivningar	-2 535 928	-2 535 928	
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-23 483 822	-20 947 894	
<i>Utgående redovisat värde</i>	280 827 549	283 363 477	
 <i>Taxeringsvärde</i>		2023-12-31	2022-12-31
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>		2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsintekning	28 609 000	28 609 000	
Varav i eget förvar	0	0	
<i>Summa</i>	28 609 000	28 609 000	

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

<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	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB	1 660 944	1 222 286	
Övriga fordringar	41 634	40 885	
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 702 578	1 263 171	

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
Upplupna ränteintäkter	50 480	0	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 122	435 149	
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	120 602	435 149	

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
---------------	--	-------------------	-------------------

<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>			
Placeringar HSB	3 000 000	3 000 000	
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	3 000 000	

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	0,56%	2024-04-25	6 570 900	195 600
Stadshypotek AB	0,78%	2024-12-01	3 764 200	319 400
Stadshypotek AB	3,83%	2025-03-01	7 500 000	0
Stadshypotek AB	4,79%	2024-10-30	7 526 000	0
			25 361 100	515 000

Långfristig del	7 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	17 861 100
Kortfristig del	17 861 100
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	2,81%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	0,56%	2024-04-25	6 570 900	195 600
Stadshypotek AB	0,78%	2024-12-01	3 764 200	319 400
Stadshypotek AB	3,83%	2025-03-01	7 500 000	0
Stadshypotek AB	4,79%	2024-10-30	7 526 000	0
			25 361 100	515 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	17 861 100
Kortfristig del	17 861 100

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Övriga skulder</i>			
Depositioner	134 482	123 182	
Momsskuld	165 771	-6 854	
Övriga kortfristiga skulder	186 635	334 329	
<i>Summa Övriga skulder</i>	486 888	450 657	

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	325 730	345 506
Upplupna räntekostnader	87 393	56 700
Övriga upplupna kostnader	496 917	388 183
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	910 040	790 389

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 bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm, org.nr. 769616-6391

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

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 förfatningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 innehåller 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 egena kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-10 kl. 11:13:43



DOMINIQUE GRUBESTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 12:15:56



BERTIL METZGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 11:27:26



SOFIA HEDERSTIerna

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 11:06:21



JACOB RIDDERSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 11:21:25



ANNIKA BUCKLEY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 11:43:57



CHRISTINA THOMSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 11:24:07



ERIK KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 13:51:40



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 15:28:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 13:52:57



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 15:29:25



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 YTTRÉ UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplana 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 bostadsrättarnas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträtsavtal 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 underhållsplanner samt flerårsprognos för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.