



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Lommen i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Lommen i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0727 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Östersund kommun:

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

### Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
62	lokaler (hyresrätt)	277
175	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11277
40	garageplatser	0
56	carport	0
28	p-platser	0

**Totalt 361 objekt** **11554**

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

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Chatarina Espell	Ordförande
Lars-Gunnar Björk	Ledamot, HSB
Ulla Wikman	Ledamot
Joachim Reineke	Ledamot
Björn Hedenfalk	Ledamot
Michel Backe	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Chatarina Espell, Ulla Wikman och Joachim Reineke.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lars-Gunnar Björk, Joachim Reineke, Chatarina Espell, Björn Hedenfalk samt extern firmateckare Johan Westman.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Stefan Svedberg med Björn Martinsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor Borevision.

Valberedning har varit: Annelie Eriksson (sammanställande), Martin Norin samt Jan-Erik Olofsson, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12. På stämman deltog 29 medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +11% per 2023-01-01 är registrerad. Fr o m 2023 ingår uppvärmningsavgift, bredbandsavgift och tvättstugeavgift i årsavgiften.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Stadageenliga fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan.

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

Årtal	Ändamål
2018	Hängrännor rostskyddsbehandlats/målats invändigt. Alla befintliga platsmålades detaljer som takluckor, väggbeslag, venthuvar och stosar rostskyddsbehandlats. Snörasskydd ovan entréer kompletteras med skyddsräcken. Nockräcke alternativt gångbrygga monterats längs hela nacken. Fasadstegar förankrats. Lekparken på nedre gården kompletterats med ny lekutrustning.
2019	Renovering av lekparken på övre gården med bl.a. ny studsmatta och byte av sand. Inköp och montering av två st tvåvånings cykelgarage med vind- och regnskydd, ett på varje gård. Påbörjat byte av nyckelsystem samt nytt digitalt bokningssystem för tvättstugor och uthyrningsrum.
2020	Färdigställande av byte nyckelsystem samt digitalt bokningssystem
2021	Renovering av Bastu, Renovering av lokal i samband med vattenskada Påbörjat att byta utebelysning.
2022	Målning av cykelställ på övre gården Skalskydd på Freskvägen och Odensviksvägen Arbeten efter OVK-besiktning Byte av garagetak

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Relining av stammar Elbilsladdare

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 231 och under året har det tillkommit 35 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 235.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	142	100	191	136	163
Skuldsättning, kr/kvm	1 474	1 541	1 609	1 676	1 774
Räntekänslighet, %	4	4	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	198	198	173	211	211
Driftskostnad, kr/kvm	411	480	367	436	370
Årsavgifter, kr/kvm	533	522	522	522	522
Totala intäkter, kr/kvm	639	659	639	642	638
Nettoomsättning, tkr	7 356	7 215	7 297	7 412	7 374
Resultat efter finansiella poster, tkr	192	-267	712	193	295
Soliditet, %	19	18	18	16	15

### **Sparande:**

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.

### **Skuldsättning:**

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.

### **Räntekänslighet:**

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.

### **Energikostnad:**

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.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) Årsavgiften består utav årsavgiften samt intäkter för uppvärmning.

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

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	442 800	0	0	442 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 458 974	0	18 989	4 477 963
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 901 774</b>	<b>0</b>	<b>18 989</b>	<b>4 920 763</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-28 374	-266 963	-18 989	-314 326
Årets resultat, kr	-266 963	266 963	192 062	192 062
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-295 337</b>	<b>0</b>	<b>173 073</b>	<b>-122 264</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 606 437</b>	<b>0</b>	<b>192 062</b>	<b>4 798 499</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 281 000 kr samt ianspråktagande skett med 262 011 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	-295 337
Årets resultat, kr	192 062
Reservation till underhållsfond, kr	-281 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	262 011
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-122 264</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-122 264</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 355 768	7 214 698
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 351	395 885
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>7 382 119</b>	<b>7 610 583</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 742 809	-5 540 885
Underhåll enligt plan	Not 5	-262 011	-229 291
Övriga externa kostnader	Not 6	-671 522	-621 379
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-87 073	-57 044
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 186 666	-1 189 980
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-6 950 081</b>	<b>-7 638 580</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>432 038</b>	<b>-27 997</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		295	258
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 271	-239 224
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-239 976</b>	<b>-238 966</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>192 062</b>	<b>-266 963</b>

## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	22 076 841	21 649 366
Inventarier och installationer	Not 10	235 102	267 907
Pågående nyanläggningar	Not 11	20 700	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>22 332 642</u>	<u>21 917 273</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>22 332 642</b></u>	<u><b>21 917 273</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		844	2 318
Kundfordringar		0	400
Avräkningskonto HSB		2 697 335	3 738 229
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	67 522	46 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	514 003	854 795
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 279 704</u>	<u>4 641 979</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>3 279 704</b></u>	<u><b>4 641 979</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>25 612 346</b></u>	<u><b>26 559 252</b></u>



## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		442 800	442 800
Fond för yttre underhåll		4 477 963	4 458 974
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 920 763</b>	<b>4 901 774</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-314 326	-28 374
Årets resultat		192 062	-266 963
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-122 264</b>	<b>-295 337</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 798 499</b>	<b>4 606 437</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	12 083 325	13 924 785
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 083 325</b>	<b>13 924 785</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 946 460	3 884 460
Medlemmarnas inre fond	Not 15	2 054 993	1 986 333
Leverantörsskulder		594 575	1 190 422
Aktuell skatteskuld	Not 16	25 338	21 397
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	0	18 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 109 157	926 693
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 730 523</b>	<b>8 028 030</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>20 813 848</b>	<b>21 952 815</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 612 346</b>	<b>26 559 252</b>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	4 650 776	4 560 588
Årsavgifter egna	702 652	698 352
Årsavgiftsbortfall bostäder	-58	-19
Hysesintäkt lokaler	59 950	60 818
Hysesintäkt garage och bilplatser	307 580	307 700
Hysesintäkt övrigt	8 200	9 000
Hysesrabatter	0	-25 889
Konsumtionsavgift el	233 821	245 811
Konsumtionsavgift värme	1 323 540	1 321 684
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	265 052	262 500
Avsatt till inre fond	-279 993	-279 993
Övriga intäkter i verksamheten	9 960	10 085
Intäkt andrahandsupplåtelse	21 775	2 785
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	46 281	36 616
Övriga fakturerade kostnader	0	100
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 232	4 560
	<u>7 355 768</u>	<u>7 214 698</u>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	26 351	395 885
	<u>26 351</u>	<u>395 885</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-398 862	-1 310 192
El	-513 604	-470 827
Uppvärmning	-1 352 350	-1 411 649
Vatten	-421 746	-402 423
Renhållning	-280 583	-242 021
TV, bredband, iptelefoni	-338 391	-332 383
Obligatoriska besiktningar	-5 880	-5 880
Serviceavtal	-144 332	-99 481
Förvaltningskostnader	-796 294	-798 985
Försäkringar	-153 199	-141 020
Fastighetsskatt	-278 965	-268 765
Övriga driftskostnader	-58 604	-57 259
	<u>-4 742 809</u>	<u>-5 540 885</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
OVK åtgärder 2022 (Golvbrunn 2021)	-215 078	-19 024
Underhåll nätverk (Byte armaturer o utomhusbelysning 2021)	-46 934	-200 892
Underhåll övrigt	0	-9 375
	<u>-262 011</u>	<u>-229 291</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-16 425	-15 125
Övriga förvaltningskostnader	-497 606	-445 579
Kostnader överlåtelse och panter	-45 210	-33 538
Föreningsverksamhet	-8 276	0
Kontorsutrustning och -material	0	-1 395
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-1 388
Konsulter	-23 475	-17 649
Förbrukningsinventarier	-20 030	-50 205
Medlemsavgifter HSB	-60 500	-56 500
	<u>-671 522</u>	<u>-621 379</u>

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-68 747	-43 772
Övriga personalkostnader	-213	0
Revisionsarvode	-3 300	-3 300
Sociala avgifter	-14 813	-9 972
	<u>-87 073</u>	<u>-57 044</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 111 704	-1 115 018
Markanläggningar	-42 157	-42 157
Installationer och inventarier	-32 805	-32 805
	<u>-1 186 666</u>	<u>-1 189 980</u>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 661 941	39 661 941
Byte av tak garage	968 643	0
Utrangering tak garage	-63 192	0
Passersystem - Skalskydd	612 697	0
Ingående anskaffningsvärde mark	414 900	414 900
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 235 978	1 235 978
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 830 967</b>	<b>41 312 819</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-19 098 025	-17 983 007
Utrangering tak	63 188	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 111 704	-1 115 018
Ingående avskrivningar markanläggningar	-565 427	-523 270
Årets avskrivningar markanläggningar	-42 157	-42 157
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-20 754 126</b>	<b>-19 663 453</b>

**Utgående redovisat värde**

22 076 841 21 649 366

Redovisade värden byggnader	21 033 548	20 563 916
Redovisade värden mark	414 900	414 900
Redovisade värden markanläggningar	628 393	670 550

**Fastighetsbeteckning:** Lommen 16 & 19 i Östersund

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1962	95 000 000	33 000 000	128 000 000	116 000 000
Lokaler	1962	885 000	429 000	1 314 000	1 344 000
		<b>95 885 000</b>	<b>33 429 000</b>	<b>129 314 000</b>	<b>117 344 000</b>

**Ställda säkerheter**

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	22 650 000	22 650 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 650 000</b>	<b>22 650 000</b>

**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

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

Ingående avskrivningar	-60 142	-27 337
Årets avskrivningar	-32 805	-32 805
Utgående avskrivningar	-92 947	-60 142

**Utgående redovisat värde**

235 102 267 907

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Konsultkostnader projekt relining	20 700	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>20 700</b>	<b>0</b>

	2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>				
Skattekonto	48 500	41 449		
Övriga kortfristiga fordringar	19 022	4 788		
	<b>67 522</b>	<b>46 237</b>		
<b>Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>				
Förutbetalad försäkring	168 082	153 199		
Förutbetalad kabel-TV och bredband	81 392	82 699		
Förutbetalad administration och fastighetskötsel	264 529	251 945		
Upplupen intäkt försäkringsersättning	0	357 257		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	9 695		
	<b>514 003</b>	<b>854 795</b>		
<b>Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
		Nästa års		
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>amortering</b>
Stadshypotek	1,50%	2023-06-30	1 314 000	72 000
Stadshypotek	1,64%	2024-01-30	1 479 599	38 000
Stadshypotek	1,42%	2025-01-30	1 987 412	58 024
Stadshypotek	1,07%	2026-01-30	2 018 774	51 436
Swedbank	3,067%	2023-04-28	3 105 000	180 000
Swedbank	1,30%	2024-12-06	3 105 000	180 000
Swedbank	1,35%	2025-03-25	3 150 000	180 000
Swedbank	1,23%	2024-04-11	870 000	20 000
			<b>17 029 785</b>	<b>779 460</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>12 083 325</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				527 460
Lån som ska konverteras inom ett år				4 419 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>4 946 460</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				3 117 840
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				13 132 485
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
<b>Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>				
Ingående värde	1 986 333	1 906 495		
Avsättning	279 993	279 993		
Uttag	-211 333	-200 156		
	<b>2 054 993</b>	<b>1 986 333</b>		
<b>Not 16 AKTUELL SKATTESKULD</b>				
Årets beräknade skatteskuld	25 338	21 397		
	<b>25 338</b>	<b>21 397</b>		
<b>Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>				
Övriga kortfristiga skulder	0	18 725		
	<b>0</b>	<b>18 725</b>		

2022-12-31

2021-12-31

**Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	279 745	242 228
Upplupna räntekostnader	30 859	20 295
Upplupen revision	16 400	15 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	721 627	632 269
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 526	16 801
	<b>1 109 157</b>	<b>926 693</b>

**Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Björn Hedenfalk

.....  
Chatarina Espell

.....  
Joachim Reineke

.....  
Lars-Gunnar Björk

.....  
Michel Backe

.....  
Ulla Wikman

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

Stefan Svedberg  
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Lommen i Östersund för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Lommen i Östersund för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Svedberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Lommen i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CHATARINA ESPELL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 06:57:25



**ULLA WIKMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 07:35:19



**MICHEL BACKE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 14:11:33



**BJÖRN HEDENFALK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 07:14:47



**LARS-GUNNAR BJÖRK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 11:19:31



**JOACHIM REINEKE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 20:27:04



**STEFAN SVEDBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 14:02:15



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 15:16:46



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Lommen i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**STEFAN SVEDBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 14:03:33



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 15:16:25



# 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 YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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