



HSB BRF LILLJAN ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 769616-6391

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm

Org.nr: 769616-6391

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Handwritten signatures and initials in blue ink:
A large, stylized signature at the top left.
Below it, the initials 'AB' and 'cur' are visible.
At the bottom left, there are more initials, including 'R' and 'BY'.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen är tomträttsinnehavare till fastigheten Tresticklan 2 i Stockholms kommun. Föreningens nuvarande tomträttsavtal gäller till och med 2022-12-31.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	70	4 964
Hysesrätter	0	0
Lokaler	2	104
Parkerings- och garageplatser	35	

Föreningens fastighet är byggd 2014 värdeår 2014.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

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

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

Avtalsservitut avseende dagvattenledning på Stockholms stads mark kommer att inrättas. Förrättning pågår.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under 2019 har årsavgifterna varit oförändrade.

Under året har styrelsen i samband med arbetet med budgeten för år 2020 beslutat om en ökning av årsavgifterna med 4 % från och med januari 2020. Medlemmarna informerades om att förväntade lägre besparingsmöjligheter och kostnadsökningar på sikt tillsammans med ett bedömt behov av högre sparande, närmast som amortering på lån, var de viktigaste skälen.

Styrelsen ville också undvika senare plötsliga avgiftshöjningar, där främst omreglering av tomträttsavgäld från år 2023 beaktades.

Genomfört planerat underhåll

Underhållsåtgärder har väsentligen avsett innergården och skett i samverkan med grannföreningen Brf Fiskartorpet. Med totalt ca 140 lägenheter, olika slag av nyttjande och en relativt liten yta är slitaget på växtlighet, ytor och annan utrustning högt. Efter inbrottsförsök har brytskydd installerats på entrédörrar mot gatan till förebyggande av skador på låsen.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2020	Tak, balkonger och terrasser mot gator, vån. 6-7	Under senhösten och vintern har omfattande garantiarbeten (tätande av fogar och plåtslagerikompletteringar) utförts av HSB Bostad AB för att stoppa takläckage och avleda skadliga vattenflöden från tak och terrasser

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Taket	Fästvajer för säkerhetslinor vid arbeten på taket har satts upp för att uppfylla numera gällande säkerhetskrav. Även förbättringar av skyddsräcken mot snöras.

Övriga väsentliga händelser

Med stöd i byggtreprenadkontraktet mellan föreningen (byggherre) och HSB Bostad AB (totalentreprenör) utnyttjade styrelsen optionen att påkalla garantibesiktning efter fem år. Den gjordes under tre dagar perioden 2019-06-28 - - 07-03 i närvaro av företrädare för föreningen, som hade biträde av byggkonsultföretaget BICM AB, och HSB Bostad AB. En ytterligare besiktning av golvbrunnar i badrum gjordes 2019-09-27.

Inför besiktningen hade styrelsen låtit genomföra en enkät till samtliga medlemmar om eventuella fel i lägenheterna. Svar inkom från 20 av totalt 70 lägenheter. Flertalet anmälda fel avsåg sättningssprickor i kakel och krympsprickor på målade ytor. De senare främst vid ytterväggar. För fastighetens gemensamma delar hade styrelsen upprättat en lista över fel och brister som styrelsen över tid uppmärksammat på. Allt redovisades för besiktningsmännen, och även sådant där styrelsen kunde befara att det fanns entreprenadrättsliga begränsningar för entreprenörens ansvar som besiktningsmännen hade att beakta.

Resultatet av garantibesiktningen ser styrelsen som blandat. Uppföljning och diskussion om åtgärder på basis av besiktningsutfallet pågår och ses inte av styrelsen som avslutade. Ovan har framgått att takläckaget, som var ett allvarligt problem åtgärdats. Styrelsen utesluter inte att entreprenadrättslig expertis kan komma att behöva anlitas eftersom HSB Bostad AB bestrider garantiansvar på flera andra punkter. Särskilt den helt avvisande inställningen till de enskilda medlemmarnas garantianspråk ser styrelsen av flera skäl som en allvarlig belastning på föreningens relation med HSB.

Styrelsen har under senare delen av 2019 omförhandlat lånevillkoren där så varit möjligt för två av föreningens tre lån i Swedbank. Med Handelsbanken (Stadshypotek) har styrelsen träffat överenskommelse om ökad amortering på föreningens lån till 500.000 kr/år (319.400 kr/år)

Föreningens lokalhyresgäst Blomsterverket har strax innan årsskiftet 2019/20 delgivit föreningen en uppsägning av sitt lokalhyreskontrakt för avtalsenlig avflyttning 2020-09-30.

Tidigare förutskickat bildande av en gemensamhetsanläggning för de delar av sopsug-anläggningen som ligger utanför kvartersmark, och i vilken föreningen avsågs delta, är inte längre aktuellt. Hela den centrala sopsuganläggningen (rörmät och central i Hjorthagsberget) är nu efter politiskt beslut en del av den kommunala avfallshanteringen, och föreningen blir för anslutningen fakturerad av utsedd entreprenör beräknat på ett andelstal för vår fastighet.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Vid stämman deltog 11 medlemmar varav 11 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 - 2020-05-28 haft följande sammansättning

Styrelsemedlem	Roll
Lotta Boman	Ordförande
Carl Riben	Vice ordförande
Eva Hedenskog	HSB-ledamot
Per-Ola Olsson	Ledamot
Marjaana Takala	Sekreterare
Ruth Yosef	Ekonomiansvarig
Per-Olof Lindroth	Suppleant

Mats Linder, suppleant, lämnade på egen begäran styrelsen, vilket anmäldes till protokollet vid styrelsens sammanträde 2019-12-04.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lotta Boman, Carl Riben, Ruth Yosef och Per Olof Lindroth.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lotta Boman, Carl Riben och Ruth Yosef. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Fredrik Brunes	Föreningsvald ordinarie
Hans Ekström	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Brunes var under 2020 avflyttad från fastigheten men styrelsen har överenskommit med honom om fortsatt uppdrag till och med den ordinarie föreningsstämman.

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Den ordinarie föreningsstämman delegerade till styrelsen att utse föreningens representant i HSB:s fullmäktige. Marjaana Takala har varit styrelsens representant under året.

Valberedning

Valberedningen består av Nathalie Maliks, ordförande, och Frederik Lindgren.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Eftersom föreningens fastighet byggdes så sent som 2013-14 är för närmast kommande år upptagna underhållsåtgärder enligt plan ännu få, och de avser väsentligen markanläggningar (innergården). Därefter står närmast vissa ytor i entréer/trapphus på tur för planerig renovering. De riktigt "tunga" ersättningsinvesteringarna (främst hissar, fläkt- och värme-system) ligger enligt planen några decennier framåt i tiden.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes i anslutning till garantibesiktningen som ägde rum under tre dagar under perioden 2019-06-28 - - 07-03.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 111 (109) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 10 (9) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm**

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	663	662	663	663	663
Totala intäkter kr/kvm	978	928	922	901	882
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	148	183	125	122	145
Belåning, kr/kvm	5 411	5 503	5 566	5 629	5 629
Räntekänslighet	8%	8%	9%	9%	9%
Drift och underhåll kr/kvm	699	617	641	611	574
Energikostnader kr/kvm	102	94	101	119	77

Förklaring av nyckeltal**Årsavgift**

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 953	4 703	4 670	4 565	4 472
Resultat efter finansiella poster	-1 906	-1 664	-1 907	-1 923	-1 770
Soliditet	90%	90%	90%	90%	88%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		4 953 490
Rörelsekostnader	-	6 518 076
Finansiella poster	-	341 272
Årets resultat		-1 905 858
Planerat underhåll	+	114 941
Avskrivningar	+	2 542 578
Årets sparande		751 661
Årets sparande per kvm total yta		148

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	275 480 000	0	738 764	-6 857 467	-1 664 178
Reservering till fond 2019			307 000	-307 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-114 941	114 941	
Balanserad i ny räkning				-1 664 178	1 664 178
Årets resultat					-1 905 858
Belopp vid årets slut	275 480 000	0	930 823	-8 713 704	-1 905 858

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-8 521 645
Årets resultat	-1 905 858
Reservering till underhållsfond	-307 000
Ianspråktagande av underhållsfond	114 941
Summa till stämmans förfogande	-10 619 562

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-10 619 562
-------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Org Nr: 769616-6391

HSB Bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 953 490	4 703 251
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 655 448	-3 175 447
Övriga externa kostnader	Not 3	-164 474	-45 760
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-155 576	-156 112
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 542 578	-2 542 578
Summa rörelsekostnader		-6 518 076	-5 919 897
Rörelseresultat		-1 564 586	-1 216 646
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 950	9 163
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-350 222	-456 695
Summa finansiella poster		-341 272	-447 532
Årets resultat		-1 905 858	-1 664 178

**HSB Bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	290 971 261	293 507 189
Inventarier och maskiner	Not 8	6 650	13 300
		<u>290 977 911</u>	<u>293 520 489</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>290 978 411</u>	<u>293 520 989</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	494
Övriga fordringar	Not 10	2 101 612	1 739 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	421 866	420 531
		<u>2 523 478</u>	<u>2 160 428</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 800 000	1 800 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 323 478</u>	<u>3 960 428</u>
Summa tillgångar		<u>295 301 888</u>	<u>297 481 417</u>

**HSB Bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	275 480 000	275 480 000
Yttre underhållsfond	930 823	738 764
	<u>276 410 823</u>	<u>276 218 764</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-8 713 704	-6 857 467
Årets resultat	-1 905 858	-1 664 178
	<u>-10 619 562</u>	<u>-8 521 645</u>
Summa eget kapital	<u>265 791 261</u>	<u>267 697 119</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 26 725 500	27 567 800
Övriga långfristiga skulder	Not 14 570 800	713 500
	<u>27 296 300</u>	<u>28 281 300</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 695 600	319 400
Leverantörsskulder	444 340	153 914
Skatteskulder	53 525	0
Övriga skulder	Not 16 320 536	364 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 700 327	664 784
	<u>2 214 328</u>	<u>1 502 998</u>
Summa skulder	<u>29 510 628</u>	<u>29 784 298</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>295 301 888</u>	<u>297 481 417</u>

**HSB Bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 905 858	-1 664 178
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 542 578	2 542 578
Kassaflöde från löpande verksamhet	636 720	878 400
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	99 899	130 696
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	388 030	-229 563
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 124 649	779 532
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-661 700	-319 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-661 700	-319 400
Årets kassaflöde	462 949	460 132
Likvida medel vid årets början	3 214 470	2 754 337
Likvida medel vid årets slut	3 677 418	3 214 469

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,83% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

HSB Bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	3 290 196	3 286 200
Årsavgifter el	210 057	144 164
Årsavgifter vatten	111 317	75 042
Hyror	931 816	850 612
Bredband	184 179	181 410
Övriga intäkter	225 925	165 823
Bruttoomsättning	4 953 490	4 703 251
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	422 784	368 031
Reparationer	269 051	172 960
El	397 096	316 057
Uppvärmning	347 856	357 786
Vatten	113 401	99 135
Sophämtning	102 556	91 088
Fastighetsförsäkring	43 910	40 657
Kabel-TV och bredband	205 967	200 853
Fastighetsskatt och fastighetsavgift*	95 490	18 834
Förvaltningsarvoden	333 708	266 013
Tomträttsavgäld	1 178 000	1 178 000
Övriga driftkostnader	30 687	17 047
Planerat underhåll	114 941	48 986
	3 655 448	3 175 447
*Fastighetsskatten är för hög pga ett fel i fastighetstaxeringen. Den ligger för omtaxering hos Skatteverket.		
Not 3	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 075	5 031
Administrationskostnader	10 110	13 179
Extern revision	11 970	11 850
Konsultkostnader	123 620	0
Medlemsavgifter	15 700	15 700
	164 474	45 760
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	113 750	112 000
Revisionsarvode	4 450	4 480
Övriga arvoden	4 450	4 480
Sociala avgifter	32 926	35 152
	155 576	156 112
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	699	546
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2	2
Ränteintäkter HSB bunden placering	8 100	8 550
Övriga ränteintäkter	149	65
	8 950	9 163
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	349 179	456 695
Övriga räntekostnader	1 043	0
	350 222	456 695

3

eff. *[Signature]* FB
57-16-24 acc



HSB Bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	304 311 371	304 311 371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	304 311 371	304 311 371
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 804 182	-8 268 254
Årets avskrivningar	-2 535 928	-2 535 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 340 110	-10 804 182
Utgående redovisat värde	290 971 261	293 507 189
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	137 000 000	112 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 449 000	3 999 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	119 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 100 000	580 000
Summa taxeringsvärde	265 549 000	185 579 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	33 250	33 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 250	33 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-19 950	-13 300
Årets avskrivningar	-6 650	-6 650
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 600	-19 950
Bokfört värde	6 650	13 300
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	201 015	315 344
Skattefordran	0	9 590
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 875 689	1 412 743
Placeringskonto HSB Stockholm	1 729	1 727
Övriga fordringar	23 179	0
	2 101 612	1 739 404
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	420 516	419 181
Upplupna intäkter	1 350	1 350
	421 866	420 531

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Handwritten notes and signatures in the bottom left corner, including "FB", "130", and "1000".

**HSB Bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm**

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 12	Kortfristiga placeringar		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 800 000	1 800 000
		1 800 000	1 800 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut		

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB Bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 23/3 2020

Lotta Boman

Carl Ribén

Eva Hedenskog

Marjaana Takala

Per-Ola Olsson

Ruth Yosef

Vår revisionsberättelse har 28/3 2020 lämnats beträffande denna årsredovisning

Fredrik Brunes

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 Brf Lill-Jan i Stockholm för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Lill-Jan i Stockholm för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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.

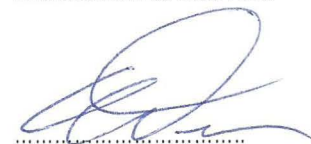
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 den 28 mars 2020



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Fredrik Brunes

Av föreningen vald revisor

Från: Alfred Åkesson

MOTION 2020

Motion till HSB Brf Lill-Jans årsstämma 2020 ang grind i anslutning till tunneln mot innergården

Vi är många som idag nyttjar vår trevliga innergård till både cykelförvaring och umgänge med våra barn. Då det i nuläget är helt öppet in till gården från Fagningsgatan ökar det risken dels att obehöriga kan komma in enkelt samt att mindre barn inom loppet av några sekunder kunna springa ut på gatan där biltrafik råder. För oss boende på bottenplan blir tillgången direkt in till bostaden väldigt enkel för obehöriga.

Någon form av grind, föreslagsvis med låskod eller blipper i anslutning till innergården skulle på ett enkelt och effektivt sätt öka säkerheten för de boende och deras ägodelar. I mitt tycke skulle det räcka med en mindre variant då den fortfarande skulle uppmärksamma och hålla bort obehöriga människor.

Jag föreslår:

att föreningen investerar i en grind att placeras i anslutning till tunneln mot innergården.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2020-03-26

Alfred Åkesson

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Omsättnings-tillgångar 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



HSB – där möjligheterna bor