



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Lill-Jan

MEDLEM I HSB



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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Samtliga medlemmar i HSB Brf Lill-Jan i Stockholm kallas till ordinarie föreningsstämma

Tid: Torsdag den 31 maj 2023, kl. 18:30

Plats: Föreningslokalen och utanför liggande innergård hos HSB Brf Lill-Jan vid dess fastighet Tresticklan 2 i Norra Djurgårdsstaden i Stockholm

Stämman kommer att ledas från föreningslokalen. Anmälan för rösträtsregistrering sker utomhus vid ingången till föreningslokalen.

Vi bjuder på pizza-slices och dryck.

Deltagarna ombeds medta pall/stol, och för fall av regn även paraply. Fri placering utanför föreningslokalen på gångvägar, vid valvet och gräsmattan.

Medlem som misstänker eller har drabbats av relevant ohälsa skall inte delta. Möjlighet finns då att via fullmakt representeras genom ombud.

Har ni några frågor kring ovanstående vänligen kontakta styrelsen i god tid innan stämman.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda

- balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
 15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
 16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
 17. Val av styrelseledamöter och suppleant/er
 18. Presentation av HSB-ledamot
 19. Beslut om antal revisorer och suppleanter
 20. Val av revisor/er och suppleanter
 21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
 22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
 23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
 24. Styrelsens förslag till att anta nya stadgar, 2023-års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening. De viktigaste nyheterna i det ändrade stadgeförslaget bifogas. De ändrade stadgarna i sin helhet finns på föreningens hemsida och kan även beställas från Bertil Metzger, Fagningsgatan 6.
 25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a) Motion från Johanna Nisser om investering av hjärtstartare
 - b) Motion från Bertil Metzger om kamerabevakning i miljörummet
 - c) Motion från Sophie Liström Maliks om anpassning av styrelserummet till övernattningslägenhet
 - d) Motion från Sophie Liström Maliks om upprättade av kontosida för medlemmar i föreningen
 - e) Motion från Marjaana Takala angående reglering av tvättstugans öppettider
 26. Föreningsstämmans avslutande

REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst

Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

(En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.)

Välkommen till ordinarie föreningsstämma!
Styrelsen

Styrelsen för
HSB bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm

Org.nr: 769616-6391

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 769616-6391 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Tresticklan 2		1 år	2023-01-01	2014

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-06-01.

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

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
35	Parkeringsplatser och garageplatser	0
2	Lokaler (hyresrätt)	104
70	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4964
Totalt 107 objekt		5068

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lotta Boman	Ordförande	2018-06-27	
Bertil Metzger	Ledamot	2021-06-03	
Marjaana Takala	Ledamot	2019-07-04	2022-06-01
Per-Olof Lindroth	Ledamot	2020-06-04	2022-07-05
Dominique Grubestedt	Ledamot	2020-06-04	
Annika Buckley	Ledamot	2022-06-01	
Annika Buckley	Suppleant	2021-06-03	2022-06-01
Sofia Hederstierna	Ledamot	2020-06-04	
Christina Thomsen	Suppleant	2022-06-01	
Stavros Bilis	Suppleant	2020-06-04	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lotta Boman och Bertil Metzger. Per-Olof Lindroth avslutade sitt uppdrag som ledamot på egen begäran i juli 2022.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: varit Lotta Boman, Sofia Hederstierna, och Annika Buckley.

Teckning sker två i förening.

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

Valberedning har varit: John Nisser, ordförande och Marita Folkesson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. På stämman deltog 18 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter

Efter höjningen från den 1 januari 2020 har årsavgifterna förblivit oförändrade. Styrelsen fattade i samband med budgetarbetet beslut om att höja årsavgifterna med 2% fr om 1 januari 2023. Dessutom kommer från samma tidpunkt fastighetens gemensamma elkostnader att belasta medlemmarna enligt bostadsrättens andelstal. Skälen för detta är den kraftiga inflationen som förorsakats av oroligheter i omvärlden. Tack vare föreningens i grunden goda ekonomi bedömer styrelsen att dessa ökningarna ska vara tillräckliga.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-19.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

I samverkan med grannföreningen Brf Fiskartorpet har i likhet med tidigare år underhållsåtgärder av mindre omfattning

(stensättning, plattläggning) utförts på innergården som är utsatt för ett betydande slitage.

Pågående eller framtida underhåll

Ett antal större läckage har dessvärre uppstått som en följd av felmonterade rör i föreningens stammar. Läckage har dels uppstått i enskilda lägenheter där rör från handfaten inte varit fästa i väggen och släppt vid rengöring, dels i vertikala stammar som inte varit tillräckligt klamrade och som helt enkelt åkt isär.

Styrelsen har gjort en översyn av samtliga synliga stammar i källarutrymmena via VVS Global som konstaterat felklamring på många ställen och åtgärdat dessa. En sammanställning har gjorts över skadorna och en framställan har gjorts till HSB som i skrivande stund inte svarat. Arbetet med att kunna föra talan mot HSB inom ramen för 10-årsgarantin fortsätter. Då fastigheten nu är 8 år och flera stopp har uppstått i rör, har styrelsen beslutat genomföra en stamspolning i januari 2023. Noggranna förberedelser pågår för att detta ska gå väl till och inte förorsaka ytterligare läckage. En fastighetsbesiktning genomfördes i oktober 2022 och då noterades ett antal smärre reparationsbehov som viss målning och reparation av skadad puts. Dessa punkter kommer att åtgärdas under 2023.

Övriga väsentliga händelser

Sopsug

Sedan föreningen tillsammans med grannföreningen Fiskartorpet hösten 2022 slöt ett avtal med Envac för ett helhetsansvar över sopanläggningen har de tidigare problemen i stort sett upphört.

Från den 1 januari 2023 är det obligatoriskt med sortering av matavfall i Stockholm. I och med att föreningens lägenheter är utrustade med matkvarnar (som fortfarande gäller som matavfallssortering till dess nya beslut kommer) behöver inte föreningen installera särskilda kompostlådor.

Elladdstolpar i garaget

Under året har laddstolpar för elbilar installerats för garageplatserna i fastigheten. Avtal har slutits med Easy Charging AB och sker i koordination med grannföreningen Fiskartorpet som valt samma system. Inledningsvis har föreningen köpt åtta laddningsaggregat som installerats i de tomma plastboxarna. System för elbilsladdning i Tyrestagaraget, där föreningen har 14 platser, utreds fortfarande.

För mer detaljer hänvisas till styrelsen.

Bredband

I december förlängdes avtalet med Telia avseende bredband, TV och ip-telefoni med fem år och med oförändrad kostnad. Förlängningen innebär också att hastigheten i bredbandet ökar från högst 100 Mbs till högst 1000 Mbs. Under våren 2023 kommer därför routrarna att bytas ut i samtliga lägenheter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	110	177	224	148	183
Skuldsättning, kr/kvm	5 106	5 208	5 310	5 411	5 503
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	116	119	97	102	94
Driftskostnad, kr/kvm	786	724	668	695	598
Årsavgifter, kr/kvm	689	689	689	663	662
Totala intäkter, kr/kvm	930	947	945	912	871
Nettoomsättning, tkr	5 031	5 080	5 069	4 953	4 703
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 146	-1 640	-1 408	-1 906	-1 664
Soliditet, %	90	90	90	90	90

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)

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	275 480 000	0	0	275 480 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 029 823	0	745 704	2 775 527
S:a bundet eget kapital, kr	277 509 823	0	745 704	278 255 527
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-13 126 978	-1 639 732	-745 704	-15 512 414
Årets resultat, kr	-1 639 732	1 639 732	-2 145 903	-2 145 903
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-14 766 710	0	-2 891 607	-17 658 317
S:a eget kapital, kr	262 743 113	0	-2 145 903	260 597 210

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 914 000kr samt ianspråktagande skett med 168 296 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-14 766 710
Årets resultat, kr	-2 145 903
Reservation till underhållsfond, kr	-914 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	168 296
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 658 317

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-17 658 317

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 174 008	5 080 497
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 209 680	-3 757 278
Övriga externa kostnader	Not 3	-48 263	-51 350
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-169 716	-157 754
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 535 928	-2 535 928
Summa rörelsekostnader		-6 963 587	-6 502 310
Rörelseresultat		-1 789 579	-1 421 813
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	21 060	14 528
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-234 684	-232 447
Summa finansiella poster		-213 624	-217 919
Årets resultat		-2 003 203	-1 639 732

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>283 363 477</u>	<u>285 899 405</u>
		283 363 477	285 899 405
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>283 363 977</u>	<u>285 899 905</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		40 245	9 233
Övriga fordringar	Not 9	1 263 171	1 280 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>435 149</u>	<u>451 753</u>
		1 738 566	1 741 305
Kortfristiga placeringar	Not 11	3 000 000	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 738 566</u>	<u>4 741 305</u>
Summa tillgångar		<u>288 102 542</u>	<u>290 641 210</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	275 480 000	275 480 000
Yttre underhållsfond	<u>2 775 527</u>	<u>2 029 823</u>
	278 255 527	277 509 823
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-15 512 414	-13 126 978
Årets resultat	<u>-2 003 203</u>	<u>-1 639 732</u>
	-17 515 616	-14 766 710
Summa eget kapital	<u>260 739 911</u>	<u>262 743 113</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>10 335 100</u>	<u>18 350 100</u>
	10 335 100	18 350 100
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 15 541 000	8 041 000
Leverantörsskulder	219 299	97 657
Skatteskulder	26 186	14 526
Övriga skulder	Not 14 410 713	600 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>830 333</u>	<u>794 760</u>
	17 027 531	9 547 996
Summa skulder	<u>27 362 631</u>	<u>27 898 096</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>288 102 542</u>	<u>290 641 210</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 003 203	-1 639 732
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 535 928	2 535 928
Kassaflöde från löpande verksamhet	532 726	896 196
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 560	21 305
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-20 465	-122 089
Kassaflöde från löpande verksamhet	473 701	795 413
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-515 000	-515 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-515 000	-515 000
Årets kassaflöde	-41 299	280 413
Likvida medel vid årets början	4 263 586	3 983 173
Likvida medel vid årets slut	4 222 287	4 263 586

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

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.

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.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 519 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	3 421 680	3 421 680
Individuell mätning el	174 935	185 863
Individuell mätning vatten	103 202	112 427
Hyror	860 498	910 213
Bredband	183 960	183 960
Övriga intäkter	429 733	266 354
Bruttoomsättning	<u>5 174 008</u>	<u>5 080 497</u>
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	527 949	543 711
Reparationer	656 725	442 310
El	382 788	426 053
Uppvärmning	357 535	361 437
Vatten	124 198	114 273
Sophämtning	115 255	101 435
Fastighetsförsäkring	58 021	52 746
Kabel-TV och bredband	212 648	192 957
Fastighetskatt och fastighetsavgift	87 500	60 810
Förvaltningsarvoden	311 235	250 563
Tomträttsavgäld	1 178 000	1 178 000
Övriga driftkostnader	29 529	32 982
Planerat underhåll	168 296	0
	<u>4 209 680</u>	<u>3 757 278</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	313	3 344
Administrationskostnader	18 270	20 877
Extern revision	12 240	11 429
Konsultkostnader	1 740	0
Medlemsavgifter	15 700	15 700
	<u>48 263</u>	<u>51 350</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	119 000	119 000
Revisionsarvode	4 760	4 760
Övriga arvoden	4 830	4 760
Sociala avgifter	41 126	29 234
	169 716	157 754
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	585	534
Ränteintäkter HSB placeringskonto	6	2
Ränteintäkter HSB bunden placering	19 864	13 613
Övriga ränteintäkter	605	379
	21 060	14 528
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	234 189	231 848
Övriga räntekostnader	495	599
	234 684	232 447

Noter	2022-12-31	2021-12-31
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	-18 411 966	-15 876 038
Årets avskrivningar	-2 535 928	-2 535 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 947 894	-18 411 966
Utgående redovisat värde	283 363 477	285 899 405
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	160 000 000	137 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 400 000	4 981 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	148 000 000	119 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 350 000	1 100 000
Summa taxeringsvärde	316 750 000	262 081 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	40 885	16 733
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 220 548	1 261 853
Placeringskonto HSB Stockholm	1 738	1 732
	1 263 171	1 280 318
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	365 414	449 233
Upplupna intäkter	69 735	2 520
	435 149	451 753

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

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm		2 400 000	3 000 000		
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm		600 000	0		
		3 000 000	3 000 000		
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	520054	0,78%	2024-12-01	4 083 600	319 400
Stadshypotek AB	582117	3,59%	2023-10-30	7 526 000	0
Swedbank	2853724348	0,79%	2023-02-24	7 500 000	0
Swedbank	2853724785	0,56%	2024-04-25	6 766 500	195 600
				25 876 100	515 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					23 301 100
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 850 100
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		28 609 000	28 609 000		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld		15 541 000	8 041 000		
		15 541 000	8 041 000		
Not 14 Övriga skulder					
Depositioner		123 182	123 182		
Momsskuld		2 131	48 772		
Övriga kortfristiga skulder		285 400	428 100		
		410 713	600 054		
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader		56 700	11 337		
Förutbetalda hyror och avgifter		385 450	380 215		
Övriga upplupna kostnader		388 183	403 207		
		830 333	794 760		

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	
---------------	--	--

Föreningen förväntas att under 2023 få in elstöd för år 2022.

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Lotta Boman

.....
Sofia Hederstierna

.....
Annika Buckley

.....
Bertil Metzger

.....
Dominique Grubestedt

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Erik Karlsson

.....
Ola Trané

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 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 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 revisions sed 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 revisors sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm 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 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande verksamhet samt medge avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB bostadsrättsförening Lill-Jan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LOTTA BOMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 17:45:29



DOMINIQUE GRUBESTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 18:29:05



BERTIL METZGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 23:27:15



SOFIA HEDERSTIERNA

Ledamot

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



ANNIKA BUCKLEY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 19:47:48



ERIK KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 09:56:23



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 15:16:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-04-20 kl. 09:57:19



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 15:18:14



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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



MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BRF LILL-JAN FÖRENINGSTÄMMA DEN 2023-05-31

ANPASSA STYRELSENUMMET TILL ATT ÄVEN ANVÄNDAS SOM UTHYRNINGSLÄGENHET FÖR GÄSTER

Bakgrund

Jag förslår att vi kan använda styrelserummet som en uthyrningslägenhet de datum det inte används av styrelsen.

Då det för vissa av oss inte finns sovplats för besökare i våra lägenheter skulle det vara så smidigt att kunna ha möjligheten att erbjuda det här utrymme som är nära och lättillgängligt.

Detta har varit uppe förut men vi har inte haft någon som vill ha ansvar för detta. Jag kan tänka mig att ha ansvaret men det jag fortfarande undersöker är ett bra bokningssystem då vi är många lägenheter. Samt att komma på ett bra system avseende betalning.

Innan jag hör mig för vidare för grannföreningen m.m. så vill jag först veta om föreningen skulle se det som en möjlighet att ha rummet som ett uthyrningsutrymme med sov möjlighet?

Förslag till beslut

Ansvar som skulle tillfalla mig (och eventuellt annan intresserad) för att sedan få godkänt av styrelsen är inredning, avgift, trivsel-och förhållningsregler, betalning samt bokning.

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar enligt förslaget.

Stockholm 2023-03-31

Sophie Liström Maliks

62

Lghnr

Styrelsens beslut:

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen då detta projekt redan är igång. Motionären välkomnas i arbetsgruppen framöver.



MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BRF LILL-JAN FÖRENINGSTÄMMA DEN 2023-05-31

SKAPA EN KONTOSIDA FÖR SAMTLIGA BOENDE I FÖRENINGEN

Bakgrund

Jag föreslår att vi skapar ett konto/sida för samtliga boende i föreningen antingen via Facebook eller Instagram, beroende på vilken av de sociala mediekanalerna majoriteten har tillgång till. Självklart skulle detta vara med frivillig medverkan.

Där kan nyttig information delas, frågor och funderingar ställas samt eventuellt om man kanske vill sälja eller bli av med något så kanske en granne vill köpa. Eller om någon som ha bil ska åka till en återvinningsstation så kanske man kan erbjuda att hjälpa till.

Jag kan vara administratör för sidan, gärna så klart att någon annan också är administratör.

Numer finns det många inställningsbara regler som gör att vi kan se till att sidan blir en trevlig och informativ sida.

Förslag till beslut

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar enligt förslaget.

Stockholm 2023-03-31

Sophie Liström Maliks

62
Lghnr

Styrelsens beslut:

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen då styrelsen inte kan ha ansvar för en sådan sida. Styrelsen är dock positivt inställd till att motionären själv startar en sådan sida och informerar styrelsen kontinuerligt.



MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BRF LILL-JAN FÖRENINGSTÄMMA DEN 2023-05-31

FÖRBÄTTRAD MILJÖ I SOPRUMMET

Bakgrund

Flera av föreningens medlemmar följer inte de regler som gäller i soprummet. Gamla madrasser, elektronik, träpallar, matavfall mm dumpas i soprummet. Kärlen för papp fylls snabbt då lådor slängs utan att vikas vilket medför ökade kostnader för tömning. Saker tappas på golvet och lämnas vilket medför ett ”grisigt” intryck. Styrelsen har försökt att på olika sätt både städa själva och informera medlemmarna om vad som gäller – men ingen förbättring har skett.

Förslag till beslut

Då inget annat tycks hjälpa för att komma till rätta med problemen i miljörummet föreslår jag att föreningen sätter upp kamerabevakning i båda utrymmena i miljörummet och att de som då ses skräpa ner eller dumpa otillåtet avfall får ersätta bortforsling av detta.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2023-03-23

Bertil Metzger

_____20_____

Lghnr

Styrelsens beslut:

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen och istället uppmanar medlemmarna till gemensamt ansvara att efterfölja de regler som finns. Årsstämman ger dock mandat åt styrelsen att besluta om kameraövervakning om ingen förbättring sker i soprummet.



MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BRF LILL-JAN FÖRENINGSTÄMMA DEN 2023-05-31

INVESTERING AV HJÄRTSTARTARE

Bakgrund

En hjärtstartare kan rädda liv. Det finns några få hjärtstartare i Norra Djurgårdsstaden, men samtliga är endast tillgängliga specifika tider, exempelvis Systembolaget som har en tillgänglig under deras öppettider. Allt fler bostadsrättsföreningar investerar i hjärtstartare. Genom att vi investerar i en hjärtstartare hoppas jag även att vi kan påverka fler BRFs i Norra Djurgårdsstaden att göra detsamma. Här finner ni en länk som kartlagt hjärtstartare i Norra Djurgårdsstaden: <https://www.hjartstartarregistret.se/#/>

Förslag till beslut

Pris och underhåll

En hjärtstartare kostar ca 13000kr ny men kan även köpas begagnad för halva priset. En person bör utses ansvarig för underhåll av hjärtstartare. Jag tar gärna på mig ansvaret att ansvara för underhållet första året, men rekommenderar att det bör ingå i en av styrelsens uppdrag. Hjärtstartaren bör placeras lättillgänglig, exempelvis i en av våra portar.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2023-03-27

Johanna Nisser

52
Lghnr

Styrelsens beslut:

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen under förutsättning att motionären inkommer med drifts-och underhållsanvisningar till styrelsen samt information om hur ansvaret ska fortsätta efter det första året.



MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BRF LILL-JAN FÖRENINGSTÄMMA DEN 2023-05-31

REGLERING AV TVÄTTSTUGANS ÖPPETTIDER

Bakgrund

Som boende ovanför föreningens grovtvättstuga utsätts jag dagligen för störande buller från centrifugen, torkskåpet, tunga dörrar som stängs och från pumpen i pumpgropen. (Vattnet från bl.a. tvättstugan leds ner till en pumpgrop utanför tvättstugan. Pumpen startar när nivån i gropen når en viss punkt. Pumpen går igång ca en gång i timmen när någon tvättar och då hörs den väldigt störande hemma hos mig. Annars är pumpen tyst)

Grovtvättstugan är till för tvättning av mattor, filtar, kuddar - inte för "normaltvätt". Om man antar att varje hushåll behöver 3 timmar i månaden tvättid för sin grovtvätt, så räcker det att ha tvättstugan öppen 9 timmar per dag (252 timmar/månad/70 hushåll). Bokningssystemet kan vid behov programmeras så att man bara kan boka 3 timmars tvättid under en 30-dagarsperiod. Att minska öppethållningstider minskar också elkostnader som vi alla delar på samt ökar maskinernas livslängd.

Förslag till beslut

Jag föreslår att

- grovtvättstugan hålls öppen 9 timmar/dag måndag till lördag (inte 15 timmar/dag som det är nu)
- dörrstängaren till tvättstugan justeras så att den blir tyststängande
- en dämpande tätningslist fästs i tvättstugedörren samt i ståldörren.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2023-03-31

Marjaana Takala, lgh nr 32

Styrelsens beslut:

Styrelsen föreslår att stämman avslår punkt ett (att minska på öppettider) och bifaller punkterna två och tre (justera dörrstängaren och sätta en dämpande tätningslist).



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor