



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Lommen i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Lommen i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0727 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-14

Föreningen äger och förvaltar

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

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

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31

Antal	Benämning	Total yta m²
5	lokaler (hyresrätt)	124
57	förråd (hyresrätt)	450
175	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 277
40	garageplatser	600

Totalt 277 objekt	12 451
-------------------	--------

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Chatarina Espell	Ordförande
Ulla Wikman	Ledamot
Joachim Reineke	Ledamot
Michel Backe	Ledamot
Linn Norberg	Ledamot, HSB
Ebba Hägglund	Ledamot

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

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulla Wikman, Joachim Reineke, Chatarina Espell och Michel Backe.

Revisorer har varit: Stefan Svedberg med Henrik Vestman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Annelie Eriksson (sammankallande), Ingrid Margaret Cederberg samt Martin Norin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-18 varvid planen uppdaterades.

Ny förvaltare Petra Wikström efter att Johan Westman slutade i februari.

HSB's ledamot har bytts två gånger först Maria Sundqvist och sedan till Linn Norberg.

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

Årtal	Åtgärd
2020	Färdigställande av byte nyckelsystem samt digitalt bokningssystem
2021	Renovering av Bastu, Renovering av lokal i samband med vattenskada Påbörjat att byta utebelysning.
2022	Målning av cykelställ på övre gården Skalskydd på Freskvägen och Odensviksvägen Arbeten efter OVK-besiktning Byte av garagetak
2023	Byte av fläkt (ventilation) på Rådhusgatan, Radonmätning på våren och besiktning hösten Byte av vindskivor och målning på källarnedgångar vid Odensviksvägen 6 och 10 b Byte av takkonstruktion på stora garagelängan samt byte av tak på den lilla längan, byte av några garageportar samt målning Relining påbörjad under 2023 Takbesiktning samt vissa akuta åtgärder fixade Åtgärd i återställande av brand i lägenhet Odensviksvägen Grovsoprummet omgjort till återbrukslokal Stubbfräsning
2024	Relining Radonsanering Motorvärmare/elbilsladdare

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Avsluta relining, åtgärda ytskikten efter den. Förbättra golvytor i källare bl.a. torkrum m.m. Ljudslinga i samlingslokal Ytskikt i samlingslokal

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 235 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 236.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	221	173	142	100	191
Skuldsättning, kr/kvm	2 131	1 546	1 474	1 541	1 609
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 352	1 707	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	216	209	198	198	173
Årsavgifter, kr/kvm	804	702	533	522	522
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	83	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	810	699	639	659	639
Nettoomsättning, tkr	9 614	8 427	7 356	7 215	7 297
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 145	587	192	-267	712
Soliditet, %	17	18	19	18	18

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av el samt TV-internetavgift och balkongavgifter ingår i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	442 800	0	0	442 800
Underhållsfond, kr	4 309 989	0	-204 736	4 105 253
S:a bundet eget kapital, kr	4 752 789	0	-204 736	4 548 053
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	45 710	586 664	204 736	837 110
Årets resultat, kr	586 664	-586 664	1 145 273	1 145 273
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	632 374	0	1 350 009	1 982 383
S:a eget kapital, kr	5 385 163	0	1 145 273	6 530 436

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 227 000 kr samt ianspråktagande skett med 431 736 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	632 374
Årets resultat, kr	1 145 273
Reservation till underhållsfond, kr	-227 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	431 736
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 982 383

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 982 383
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 614 396	8 426 666
Övriga rörelseintäkter	Not 3	472 040	278 652
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		10 086 436	8 705 318
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 929 044	-5 412 849
Underhåll enligt plan	Not 5	-431 737	-407 974
Övriga externa kostnader	Not 6	-695 411	-691 680
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-103 727	-95 442
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 172 469	-1 165 588
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 332 387	-7 773 534
RÖRELSERESULTAT		1 754 049	931 784
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 645	4 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-617 421	-349 231
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-608 776	-345 120
ÅRETS RESULTAT		1 145 273	586 664



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	20 627 606	20 944 057
Inventarier och installationer	Not 10	169 492	202 297
Pågående nyanläggningar	Not 11	11 816 804	1 896 897
Summa materiella anläggningstillgångar		32 613 902	23 043 251
Summa anläggningstillgångar		32 613 902	23 043 251
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		937	6 033
Avräkningskonto HSB		2 956 570	5 490 390
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	475 226	80 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 442 893	582 649
Summa kortfristiga fordringar		4 875 626	6 159 539
Summa omsättningstillgångar		4 875 626	6 159 539
SUMMA TILLGÅNGAR		37 489 527	29 202 789

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		442 800	442 800
Fond för yttre underhåll		4 105 253	4 309 989
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 548 053	4 752 789
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		837 110	45 710
Årets resultat		1 145 273	586 664
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 982 383	632 374
Summa eget kapital		6 530 436	5 385 163
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	20 004 065	9 517 266
<i>Summa långfristiga skulder</i>		20 004 065	9 517 266
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 524 800	9 733 059
Medlemmarnas inre fond	Not 15	1 355 088	1 636 230
Leverantörsskulder		1 535 323	1 428 256
Aktuell skatteskuld	Not 16	26 132	34 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 513 683	1 467 996
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		10 955 026	14 300 360
Summa skulder		30 959 091	23 817 626
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 489 527	29 202 789

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 754 049	931 784
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 172 469	1 165 588
Övriga poster	0	0
	<u>2 926 518</u>	<u>2 097 372</u>
Erhållen ränta	8 645	4 111
Erlagd ränta	-567 543	-322 347
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	-720
	<u>2 367 620</u>	<u>1 778 416</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 249 907	-86 780
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-186 953	757 075
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	930 760	2 448 711
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter relining samt laddstolpar	-10 743 120	-1 876 197
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-10 743 120	-1 876 197
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Amortering	-876 460	-779 460
Upptaget nya lån	8 155 000	3 000 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	7 278 540	2 220 540
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 533 820	2 793 054
Likvida medel vid årets början	5 490 390	2 697 335
Likvida medel vid årets slut	2 956 569	5 490 390
	-2 533 820	2 793 054

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	7 972 524	6 932 712
Årsavgifter egna	700 151	701 952
Årsavgift el	391 572	279 647
Hysesintäkt lokaler	60 606	59 809
Hysesintäkt garage och bilplatser	412 493	373 203
Hysesintäkt övrigt	9 500	8 300
Konsumtionsavgift el	1 292	0
Konsumtionsavgift värme	15 587	15 616
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	3 000	3 000
Övriga intäkter i verksamheten	60	60
Intäkt andrahandsupplåtelse	18 137	14 354
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	27 698	34 416
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 776	3 597
	9 614 396	8 426 666
I Årsavgift ingår värme, vatten samt Tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	472 040	278 652
	472 040	278 652
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-986 688	-563 514
El	-521 727	-624 569
Uppvärmning	-1 606 377	-1 495 405
Vatten	-555 269	-482 336
Renhållning	-331 475	-276 039
TV, bredband, iptelefoni	-338 593	-338 800
Obligatoriska besiktningar	-6 440	-92 460
Serviceavtal	-194 691	-95 863
Förvaltningskostnader	-813 192	-930 691
Försäkringar	-220 748	-168 082
Fastighetsskatt	-298 390	-291 215
Övriga driftskostnader	-55 455	-53 874
	-5 929 044	-5 412 849
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Radonåtgärder (OVK åtgärder 2023)	-353 975	-191 256
Pumpbyte	0	-55 983
Takåtgärder	-59 138	-160 735
Byte belysning garage	-18 624	0
	-431 737	-407 974
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-20 550	-17 175
Övriga förvaltningskostnader	-543 987	-536 116
Kostnader överlåtelse och panter	-19 834	-29 006
Föreningsverksamhet	-41 235	-1 006
Kontorsutrustning och -material	0	-2 516
Konsulter	-3 438	-34 500
Förbrukningsinventarier	-5 867	-10 861
Medlemsavgifter HSB	-60 500	-60 500
	-695 411	-691 680

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-85 047	-72 446
Övriga arvoden	0	-2 997
Revisionsarvode	0	-3 300
Sociala avgifter	-18 680	-16 699
	-103 727	-95 442

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 090 647	-1 090 626
Markanläggningar	-49 017	-42 157
Installationer och inventarier	-32 805	-32 805
	-1 172 469	-1 165 588

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 180 088	41 180 088
Årets utrangering motorvärmare	-95 034	0
Årets investering byggnader	0	0
Ingående anskaffningsvärde mark	414 900	414 900
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 235 978	1 235 978
Motorvärmare/elbilsaddare	823 213	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 559 145	42 830 966

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-21 237 167	-20 146 541
Utrangering motorvärmare	95 034	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 090 647	-1 090 626
Ingående avskrivningar markanläggningar	-649 742	-607 585
Årets avskrivningar markanläggningar	-49 017	-42 157
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 931 539	-21 886 909

Utgående redovisat värde**20 627 606****20 944 057**

Redovisade värden byggnader	18 852 274	19 942 921
Redovisade värden mark	414 900	414 900
Redovisade värden markanläggningar	1 360 432	586 236

Fastighetsbeteckning: Lommen 16 och 19 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	95 000 000	33 000 000	128 000 000	128 000 000
Lokaler	1962	885 000	429 000	1 314 000	1 314 000
		95 885 000	33 429 000	129 314 000	129 314 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning	27 368 000	22 650 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	27 368 000	22 650 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

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

Ingående avskrivningar	-125 752	-92 947
Årets avskrivningar	-32 805	-32 805
Utgående avskrivningar	-158 557	-125 752

Utgående redovisat värde**169 492****202 297**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående relining	1 896 897	20 700
Relining	9 919 907	1 876 197
Utgående värde pågående nyanläggningar	11 816 804	1 896 897

Pågående nyanläggningar avser relining stammar och planeras vara klart våren 2025.
Till en total utgift av ca 12,5 miljoner.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	63 665	64 227
Momsfordran	411 561	16 240
	475 226	80 467

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	251 545	220 748
Förutbetalad kabel-TV och bredband	81 487	81 476
Förutbetalad administration o fastighetsskötsel	280 327	274 622
Naturvårdsverket bidrag laddstolpar	804 400	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 134	5 803
	1 442 893	582 649

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,07%	2026-01-30	1 915 902	51 436
Stadshypotek		4,15%	2025-01-02	1 170 000	72 000
Stadshypotek		3,87%	2026-01-30	1 403 599	38 000
Stadshypotek		1,42%	2025-02-03	1 871 364	58 024
Swedbank		3,93%	2026-01-23	2 745 000	180 000
Swedbank		3,16%	2026-12-22	2 745 000	180 000
Swedbank		1,35%	2025-03-25	2 790 000	180 000
Swedbank		3,44%	2026-11-25	2 940 000	60 000
Swedbank		3,99%	2027-04-23	4 948 000	104 000
Swedbank		2,82%	2027-09-24	4 000 000	80 000
				26 528 865	1 003 460

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **20 004 065**

Nästa års amortering av långfristig skuld	693 436
Lån som ska konverteras inom ett år	5 831 364
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	6 524 800

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 013 840
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	21 511 565
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 636 230	2 054 993
Uttag	-281 142	-418 763
	1 355 088	1 636 230

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	26 132	34 820
	26 132	34 820

2024-12-31 2023-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	246 696	282 335
Upplupna räntekostnader	106 901	57 023
Upplupen revision	19 500	17 200
Upplupen fastighetsförvaltning	19 937	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	910 517	811 956
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	210 132	299 482
	1 513 683	1 467 996

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Chatarina Espell.....
Ebba Hägglund.....
Joachim Reineke.....
Linn Norberg.....
Ulla Wikman.....
Michel Backe

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

Stefan Svedberg
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Lommen i Östersund för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Lommen i Östersund för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Svedberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Lommen i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHATARINA ESPELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 14:38:12



ULLA WIKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 10:46:28



MICHEL BACKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 09:06:35



EBBA HÄGGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 20:59:18



JOACHIM REINEKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 10:24:46



LINN NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 14:28:17



STEFAN SVEDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 18:26:30



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 12:46:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Lommen i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN SVEDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 18:25:05



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 12:48:37



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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