



ÅRSREDOVISNING 2017

HSB'S BRF LILLSJÖN

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse 2017	1
Fastigheter	1
Föreningsfrågor	1-2
Väsentliga händelser under året	3
Förväntad framtida utveckling	4
Medlemsinformation	4
Ekonomi	4-5
Förslag till resultatdisposition	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	8-9
Noter	10-14
Revisionsberättelse	15-16
Verksamhetsplan	17-21
Certifieringsutlåtande	22
Stadgeändring	23-25
Motioner	26-33

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Lillsjön med säte i Östersund (org.nr 793200-2186) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Brytärten1, Märgärten 1 & 2 och Sockerärten 1 & 2 byggd år 1976-1977 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Rum & Kök</u>	<u>Total yta m²</u>
56	lägenheter(bostadsrätt)	1	2 266
181	lägenheter(bostadsrätt)	2	11 641
113	lägenheter(bostadsrätt)	3	8 814
17	lägenheter(bostadsrätt)	4	1 627
19	lägenheter(bostadsrätt)	5	1 919
2	lägenheter(bostadsrätt)	6	330
388	Total lägenhetsyta		26 596
1	lokaler (hyresrätt)		
280	garage		
99	bilplatser		

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 31 maj 2017. På stämman deltog 75 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Stämman beslutade enhälligt att anta nya normalstadgar 2011 version 5, beslut 1 av 2.

Föreningen hade vid årets slut 349 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Carl Henrik Jonasson	ordförande
Johan Haase	vice ordförande
Helena Pantzar	sekreterare
Mats Borgström	studieorganisatör
Sten Olof Scherdin	ledamot
Tommy Dahlberg	ledamot
Anette Hermansson	ledamot
Henrik Blom	ledamot
Hasse Ejenstam	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Maria Hemmingsson	styrelsesuppleant
Thord Modén	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Haase, Tommy Dahlberg och Sten-Olof Scherdin samt suppleanten Maria Hemmingsson

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Carl Henrik Jonasson, Johan Haase, Helena Pantzar och Lars-O Larsson två i förening.

Revisor har varit Ulf Rubensson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Lars-Ola Larsson, Ann Aktius och Sandra Eriksson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

I samarbete med ABF har anordnats informationskvällar om sparande i fonder och aktier, informationskväll om hur vi klarar en kris i 72 timmar samt två resor till IKEA. Sedvanlig informationskväll i början av december där vi fick information från Renhållningen i Östersund om förändringar i källsorteringen samt att styrelsen informerade om föreningens ekonomi inför 2018.

Styrelsens övriga kommentarer: Till huset som brann på Vickervägen kunde de evakuerade medlemmarna flytta tillbaka till i mitten av augusti. Styrelsen har under återuppbyggnadstiden fortlöpande varit engagerad i dess framskridande tillsammans med teknisk konsult från HSB. Själva återuppbyggnaden gjordes av Byggtjänsten AB. Föreningens kostnader för branden är ca 3 000 000 kr främst beroende på åldersavdrag i delar av husets ingående komponenter.

Under året var det också meningen att de utrangerade lekplatserna skulle få nya utrustningar. En miss i leveransen gör att detta får anstå till våren 2018.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Under 2017 har styrelsen valt en försiktighetsprincip gällande underhållsplanen. Detta medför att avsättningen till underhållsfonden till vissa delar beräknas på åtgärder som enligt K3 regelverket kan aktiveras. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 2 594 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassas till K3 regelverket för 2018 års underhållsplan. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och fönsterbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder.

Fastighetsbesiktning utfördes 8 juni 2017.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2013	Ommålning och taksäkerhetsarrangemang etapp 2 Byte tvättmaskiner, torktumlare och div utr tvättstugor
2014	Ommålning och taksäkerhetsarrangemang, hus på Ärtvägen jämna
2015	Ommålning och taksäkerhetsarrangemang, hus på Ärtvägen udda
2016	Ommålning och taksäkerhetsarrangemang, hus på Tranbärsvägen Byte torkskåp samt kallmanglar Byte ytterdörrar (görs eftersom vid behov)
2017	Ommålning fasader och panelarbeten Torktumlare OVK Byte ytterdörrar (görs eftersom vid behov)

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Reparation och omläggning av asfaltytor samt byte av lekutrustning.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2017-01-01 med 1% och IT-avgiften ingår numera i avgiften

I budget för 2018 ingår 2 594 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2018.

Årsavgiften är i genomsnitt 561 kr/m² 2018.

Medlemsinformation

Av föreningens 388 medlemslägenheter har under året 33 överlåtit. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 416 och under året har det tillkommit 45 och avgått 48 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 413.

Certifiering

Föreningen är kvalitetscertifierad och godkänd enligt HSB:s kvalitetsstandard 2002:13. Certifieringen gäller till och med 2019-06-30. Följande styrelsemedlemmar har avlagt godkänt kunskapstest: Anette Hermansson, Tommy Dahlberg, Henrik Blom, Carl Henrik Jonasson, Mats Borgström, Sten-Olof Scherdin, och Johan Haase.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning i tkr	16 426	16 829	16 756	17 014	16 711
Rörelseresultat i tkr	13 152	227	1 643	1 678	1 166
Resultat efter finansiella poster i tkr	12 448	-540	769	542	-100
Balansomslutning i tkr	73 869	61 882	63 212	62 765	63 452
Soliditet %	28,2	13,5	14,1	13,0	12,0
Årsavgift/kvm* i kr	561	555	555	555	539
Driftskostnad/kvm i kr	363	381	351	335	391
Räntekostnad/kvm i kr	27	29	33	44	50
Bankskuld/kvm i kr	1 715	1 745	1 786	1 812	1 838

*Årsavgiften består utav årsavgifter genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2016 till 2017.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 597 100	3 410 438	3 911 299	- 540 052
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			-540 052	540 052
Innevarande års avs/dis		2 014 600	-2 014 600	
Årets resultat				12 448 331
Belopp Vid årets slut	1 597 100	5 425 038	1 356 647	12 448 331

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 410 438
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	2 594 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-579 400</u>
Fondbehållning vid årets slut:	5 425 038

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 356 647
Årets resultat	<u>12 448 331</u>
Summa	13 804 978

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	13 804 978
--------------------------------	-------------------

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.



HSBs brf Lillsjön i Östersund

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 425 940	16 829 079
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 672 751	425 441
<i>Summa rörelseintäkter</i>		26 098 691	17 254 520
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-9 651 764	-10 137 854
Planerat underhåll	Not 5	-579 400	-2 425 991
Övriga externa kostnader	Not 6	-448 902	-366 296
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-616 840	-700 330
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 649 379	-1 853 044
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-1 544 075
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-12 946 284	-17 027 590
Rörelseresultat		13 152 408	226 930
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	1 177	2 349
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-705 254	-769 331
<i>Summa finansiella poster</i>		-704 077	-766 982
Resultat efter finansiella poster		12 448 331	-540 052
Årets resultat		12 448 331	-540 052



HSBs brf Lillsjön i Östersund

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 12	65 130 660	54 344 531
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	275 909	413 864
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>65 406 569</u>	<u>54 758 395</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>65 406 569</u>	<u>54 758 395</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager	Not 14	27 529	27 529
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		22 687	12 658
Övriga fordringar	Not 15	7 481 705	6 314 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	852 113	736 262
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>8 356 505</u>	<u>7 063 638</u>
Kassa och bank		78 208	32 568
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>8 462 242</u>	<u>7 123 735</u>
Summa tillgångar		73 868 812	61 882 130
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Not 17			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 597 100	1 597 100
Fond för yttre underhåll		5 425 038	3 410 438
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>7 022 138</u>	<u>5 007 538</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 356 647	3 911 299
Årets resultat		12 448 331	-540 052
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>13 804 978</u>	<u>3 371 247</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>20 827 116</u>	<u>8 378 785</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18,21	44 759 880	45 615 496
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>44 759 880</u>	<u>45 615 496</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	855 616	805 320
Leverantörsskulder		1 694 421	1 278 885
Aktuella skatteskulder		34 912	32 897
Övriga skulder	Not 19	4 013 064	3 963 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 683 803	1 807 194
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>8 281 816</u>	<u>7 887 849</u>
Summa eget kapital och skulder		73 868 811	61 882 130



HSBs brf Lillsjön i Östersund

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning på Byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Balkonger	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	5-10 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Avskrivning Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Skulder till kreditinstiut

Av föreningens lån förfaller 20 380 tkr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfallodatum under 2018. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.



HSBs brf Lillsjön i Östersund

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 315 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 35 218 708 kr (35 218 708 kr)

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar

Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten i storlek i Not 22



HSBs brf Lillsjön i Östersund

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	14 927 794	13 133 525
	Hyor	1 001 669	1 088 042
	Debiterade förbrukningsavgifter	952 048	3 072 410
	Overlåtelseavgifter	36 960	45 448
	Pantavgifter	43 764	37 699
	Övrigt	59 844	47 358
	Brutto	17 022 079	17 424 482
	Årsavgiftsbortfall	-30 653	-29 917
	Avsatt till inre fond	-565 486	-565 486
	Summa nettoomsättning	16 425 940	16 829 079
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Företagsstöd och lönebidrag	180 939	159 201
	Försäkringsersättningar avseende brand	9 394 980	164 056
	Övriga försäkringsersättningar	96 012	41 300
	Återbäring från HSB	0	37 174
	Återbäring från Länsförsäkringar	0	20 079
	Övriga intäkter	820	3 631
		9 672 751	425 441
Not 4	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 514 662	1 689 500
	Reparationer	371 930	878 901
	El	1 257 858	1 110 794
	Uppvärmning	2 854 211	2 988 476
	Vatten	723 407	663 645
	Sophämtning	484 185	474 897
	Övriga avgifter	979 382	875 987
	Förvaltningsarvoden	717 294	693 411
	Fastighetsskatt	538 360	535 344
	Övriga driftskostnader	210 475	226 899
		9 651 764	10 137 854
Not 5	Planerat underhåll		
	Torktumlare	65 875	0
	OVK	258 400	0
	Ytterdörrar	255 125	38 614
	Ommålning fasader och panelarbeten	0	2 314 002
	Byte kallmanglar	0	23 125
	Torkskåp	0	50 250
		579 400	2 425 991
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Lokalkostnader	6 147	10 211
	Förbrukningsinventarier och material	49 929	15 043
	Tele och post	35 795	33 675
	Revisions- och förvaltningskostnader	95 526	77 587
	Externa tjänster	92 840	28 175
	Medlemsverksamhet	12 347	42 280
	Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	156 318	159 325
		448 902	366 296



HSBs brf Lillsjön i Östersund

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har haft en deltidsanställd fastighetskötare.		
Styrelsearvode	97 900	96 350
Revisorsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	0	16 500
Löner och ersättningar	257 548	316 485
Vicevärdarvode	34 648	43 310
Uttagsskatt	84 210	80 079
Arbetsgivaravgifter	126 242	133 157
Pensionskostnader och förpliktelser	11 292	9 449
	616 840	700 330
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	1 460 491	1 666 459
Avskrivning markanläggningar	50 933	48 650
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	137 955	137 935
	1 649 379	1 853 044
Not 9 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering byggnader och markanläggningar	0	1 544 075
	0	1 544 075
Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	1 172	1 973
Ränteintäkter skattekonto	5	376
	1 177	2 349
Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	705 254	768 581
Övriga finansiella kostnader	0	750
	705 254	769 331



HSBs brf Lillsjön i Östersund

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 12 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	77 562 007	78 333 610
Årets investeringar återuppbyggnad efter brand (taksäkerhet 2016)	12 297 553	858 750
2016: Lekplats		187 101
2016: Flancomat avgasare		161 004
2016: Motorvärmastolpar		87 000
Utrangering	0	-2 065 458
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>89 859 560</u>	<u>77 562 007</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 217 476	-22 023 750
Årets avskrivningar	-1 511 424	-1 715 109
Utrangering	0	521 383
Utgående avskrivningar	<u>-24 728 900</u>	<u>-23 217 476</u>
Bokfört värde	65 130 660	54 344 531
varav byggnader	62 761 693	51 970 279
varav markanläggningar	411 332	416 617
varav mark	<u>1 957 635</u>	<u>1 957 635</u>
Bokfört värde	65 130 660	54 344 531
Taxeringsvärde för fastigheterna Brytärten 1, Märgärten 1-2, Sockerärten 1-2 i Östersund. Värdeår är 1977.		
Byggnad - bostäder	129 000 000	129 000 000
Byggnad - lokaler	<u>2 284 000</u>	<u>2 284 000</u>
	131 284 000	131 284 000
Mark - bostäder	36 000 000	36 000 000
Mark - lokaler	<u>2 052 000</u>	<u>2 052 000</u>
	38 052 000	38 052 000
Taxvärde totalt	169 336 000	169 336 000
Not 13 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	<u>756 240</u>	<u>756 240</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>756 240</u>	<u>756 240</u>
Ingående avskrivningar	-342 376	-204 441
Årets avskrivningar	-137 955	-137 935
Utgående avskrivningar	<u>-480 331</u>	<u>-342 376</u>
Bokfört värde	275 909	413 864
Not 14 Varulager		
Bostadsrätt i lager lgh nr 109	<u>27 529</u>	<u>27 529</u>
Not 15 Övriga fordringar		
Skattekonto	66 293	45 389
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	7 390 819	6 033 293
Övriga fordringar	<u>24 593</u>	<u>236 036</u>
	7 481 705	6 314 718
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	225 117	214 401
HSB Södra Norrland	429 330	422 979
Com Hem	134 302	34 796
Tele 2 (TDC)	53 719	53 719
Hyra egen lgh kv 1	7 594	7 555
Wasa kredit	2 051	0
JL Satellit	0	2 812
	<u>852 113</u>	<u>736 262</u>



HSBs brf Lillsjön i Östersund

Noter 2017-12-31 2016-12-31

Not 17 Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 597 100	3 410 438	3 911 299	-540 052
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-540 052	540 052
Innevarande års avs/disps.		2 014 600	-2 014 600	
Årets resultat				12 448 331
Belopp vid årets slut	1 597 100	5 425 038	1 356 647	12 448 331

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	80777	2,33%	2018-06-30	1 081 087	11 412
Stadshypotek	82186	1,19%	2018-03-30	4 712 500	50 000
Stadshypotek	86123	1,58%	2022-09-30	15 032 700	150 328
Swedbank	2857405274	1,05%	2019-03-23	10 202 660	265 004
Swedbank	2857405316	0,87%	2018-03-23	10 617 827	275 788
Swedbank	2857527424	1,06%	2018-04-25	3 968 722	103 084
				45 615 496	855 616

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 44 759 880

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 41 337 416

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	47 545	40 867
Arbetsgivaravgifter	38 616	33 449
Uttagsskatt	84 210	80 079
Fond för inre underhåll	3 842 537	3 809 159
Övriga kortfristiga skulder	156	0
	4 013 064	3 963 554

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	104 112	116 760
Övriga upplupna kostnader		
HSB Södra Norrland		53 505
Bo Revision	22 163	21 238
Jämtkraft	150 224	148 074
Lundstams	8 587	9 718
Mohlins bussar	0	5 250
Jemtlandia	0	5 300
Utlägg enl kvitto	0	5 990
KM Bygg	0	34 625
Upplupna semesterlöner	43 822	50 487
Förutbetalda hyror och avgifter	1 354 895	1 356 247
	1 683 803	1 807 194



HSBs brf Lillsjön i Östersund

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 21 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

58 276 800

58 276 800

Not 22 Exceptionella intäkter och kostnader

Föreningen drabbades av brand 2016. Under 2017 har bygge pågått för att återställa lägenheterna och fastigheten hus 3. Försäkringsersättning avseende branden har redovisats som en intäkt, 9 394 980 kr. Kostnaden för återuppbyggnad har aktiverat som en anläggningstillgång, 12 297 553 kr.

Östersund den

27/2-18

Anette Hermansson

Carl-Henrik Jonasson

Hasse Ejenstam

Helena Pantzar

Henrik Blom

Johan Haase

Mats Borgström

Sten-Olof Schärdin

Tommy Dahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den

18 07 04

Ulf Rubensson

Av stämman vald revisor

Pia Andersson

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lillsjön i Östersund org.nr. 793200-2186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lillsjön i Östersund för år 2017

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorens 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 Lillsjön i Östersund för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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:

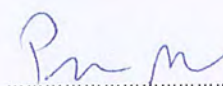
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 4/14 2018



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ulf Rubensson

Av föreningen vald revisor