



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Rödstjärten i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Rödstarten i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0685 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rödstarten 2	1953-01-01	1952

Totalt 1 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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler / frysack (hyresrätt)	702
180	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10351
54	garageplatser	0
115	p-platser	0
Totalt 356 objekt		11053

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 128 st 2 rok, 20 st 3 rok, 8 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mathias Berndt	Ordförande
Bengt Bengtsson	Ledamot
Rune Persson	Ledamot
Monika Ahlnäs	Ledamot
Per Orvegård	Ledamot
Tomas Samuelsson	Ledamot
Henrik Larsson	Ledamot
Willy Runnzell	Ledamot
Martin Jönsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Bengtsson, Mathias Berndt och Tomas Samuelsson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Rune Persson, Mathias Berndt, Henrik Larsson, Willy Runnzell. Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Maria Rosell med Hans Ejenstam som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Kenneth Axelsson (sammankallande) samt Bram van der Kraan, valda vid föreningsstämman.

Inga medlemsaktiviteter har genomförts under året.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. På stämman deltog 35 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1,5%. En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-05-05.

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras.

IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

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. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond 479 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Från och med 2002 har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2002	Byte av fönster och lägenhetsdörrar.
2009	El-revision.
2012	Byte låssystem.
2013	Relining av horisontella stammar.
2019	Installation av 4 stycken laddstolpar.
2020	Inköp av möbler och iordningställande av övernattningslägenhet och kvarterslokal.
2021	Utbyte av motorvärmarstolpar till nya app-styrda med möjlighet till både elbilsladdning och motorvärmare. Även samtliga garage fick samma typ av lösning. Byte av staket runt hela området.
2022	Byte av gamla balkonger till större och inglasade. Samtliga 1:or (utom sex stycken på Odensalagatan 38 A-B) som tidigare saknade balkong fick nu också balkonger.

Bostadsrättsföreningen har fått ett hedersomnämmande vid utdelningen av "Laddgullet" i kategorin "Fastigheter" som delas ut av 2030-sekretariatet för vårt projekt med att byta samtliga motorvärmarstolpar till nya med möjlighet till både elbilsladdning och motorvärmaruttag.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Slutförande av balkongprojektet.
2023	OVK-besiktning.
2023	Färdigställande av gymlokal.
2024	Byte eller annan åtgärd på värmekulvertar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 229 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 227.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	29	73	83	85	100
Skuldsättning, kr/kvm	4 973	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	218	218	189	214	205
Driftskostnad, kr/kvm	472	475	427	434	423
Årsavgifter, kr/kvm	561	552	544	536	536
Totala intäkter, kr/kvm	630	621	615	615	612
Nettoomsättning, tkr	6 963	6 860	6 792	6 796	6 753
Resultat efter finansiella poster, tkr	-207	334	388	321	423
Soliditet, %	18	84	84	87	88

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	314 355	0	0	314 355
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 210 253	0	479 000	10 689 253
S:a bundet eget kapital, kr	10 524 608	0	479 000	11 003 608
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 078 698	333 712	-479 000	1 933 409
Årets resultat, kr	333 712	-333 712	-207 413	-207 413
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 412 410	0	-686 413	1 725 996
S:a eget kapital, kr	12 937 018	0	-207 413	12 729 604

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 479 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 412 409
Årets resultat, kr	-207 413
Reservation till underhållsfond, kr	-479 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 725 996

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 725 996

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 962 637	6 860 126
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 962 637	6 860 126
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-5 221 358	-5 249 076
Övriga externa kostnader	Not 4	-682 707	-681 607
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-143 984	-118 274
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-532 995	-478 259
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 581 044	-6 527 215
RÖRELSERESULTAT		381 593	332 910
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		400	972
Räntekostnader och liknande resultatposter		-589 406	-171
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-589 006	801
ÅRETS RESULTAT		-207 413	333 712

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	10 017 981	8 892 164
Inventarier och installationer	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	38 643 894	3 114 171
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		48 661 876	12 006 335
 Summa anläggningstillgångar		48 661 876	12 006 335
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 342	2 889
Avräkningskonto HSB		20 045 480	2 855 255
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	722 665	38 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	537 441	532 023
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		21 307 928	3 429 141
 <i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	635	635
<i>Summa kassa och bank</i>		635	635
 Summa omsättningstillgångar		21 308 563	3 429 775
 SUMMA TILLGÅNGAR		69 970 439	15 436 111

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		314 355	314 355
Fond för yttre underhåll		10 689 253	10 210 253
Summa bundet eget kapital		11 003 608	10 524 608
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 933 409	2 078 698
Årets resultat		-207 413	333 712
Summa fritt eget kapital		1 725 996	2 412 409
Summa eget kapital		12 729 604	12 937 017
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	44 357 100	0
Summa långfristiga skulder		44 357 100	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 607 185	0
Medlemmarnas inre fond	Not 14	431 861	462 889
Leverantörsskulder		403 181	1 152 155
Aktuell skatteskuld	Not 15	12 125	38 593
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	15 375	4 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 414 007	841 443
Summa kortfristiga skulder		12 883 734	2 499 094
Summa skulder		57 240 834	2 499 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 970 439	15 436 111

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	381 593	332 910
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	532 995	478 259
	<u>914 588</u>	<u>811 169</u>
Erhållen ränta	400	972
Erlagd ränta	-74 086	-171
Övriga poster	-939 405	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-98 503</u>	<u>811 970</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-688 562	-42 371
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-737 820	160 728
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-1 524 884	930 327
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-38 847 347	-3 360 592
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-36 249 175	-3 360 592
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	54 964 285	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	54 964 285	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	17 190 226	-2 430 265
Likvida medel vid årets början	2 855 889	5 286 155
Likvida medel vid årets slut	<u>20 046 115</u>	<u>2 855 890</u>
	17 190 226	-2 430 265

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

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

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 801 853	5 716 210
Hysesintäkt lokaler	265 080	266 851
Hysesintäkt garage och bilplatser	382 815	372 134
Hysesintäkt övrigt	22 988	11 500
Konsumtionsavgift el	263 149	272 433
Konsumtionsavgift värme	64 896	64 896
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	97 740	97 740
Intäkt andrahandsupplåtelse	32 207	28 760
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	26 991	26 376
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 918	3 226
	6 962 637	6 860 126
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-427 485	-490 790
El	-663 528	-547 824
Uppvärmning	-1 320 663	-1 442 943
Vatten	-424 433	-418 761
Renhållning	-284 409	-260 105
Bevakningskostnader	-13 421	0
TV, bredband, iptelefoni	-369 169	-342 331
Obligatoriska besiktningar	-4 190	-8 160
Serviceavtal	-156 639	-134 369
Förvaltningskostnader	-973 195	-1 117 205
Försäkringar	-145 692	-125 912
Fastighetsskatt	-308 850	-299 680
Övriga driftskostnader	-129 687	-60 994
	-5 221 358	-5 249 076
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 500	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-570 292	-509 683
Kostnader överlåtelse och panter	-20 111	-21 278
Kontorsutrustning och -material	0	-4 342
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 265	-1 599
Konsulter	-2 300	-36 425
Förbrukningsinventarier	-4 239	-35 280
Medlemsavgifter HSB	-62 000	-58 000
	-682 707	-681 607
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-110 000	-89 900
Löner för anställda	-10 313	-7 650
Revisionsarvode	-4 100	-3 900
Sociala avgifter	-19 571	-16 824
	-143 984	-118 274
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-376 776	-376 776
Markanläggningar	-156 219	-101 483
	-532 995	-478 259

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 282 212	19 282 212
Ingående anskaffningsvärde mark	192 000	192 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 770 954	2 284 851
Årets investering markanläggning - laddstolpar (fg år staket)	1 658 812	486 103
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 903 978	22 245 166

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 510 857	-11 134 082
Årets avskrivningar byggnader	-376 776	-376 776
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 842 145	-1 740 662
Årets avskrivningar markanläggningar	-156 219	-101 483
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 885 997	-13 353 002

Utgående redovisat värde

10 017 981 8 892 164

Redovisade värden byggnader	7 394 579	7 771 355
Redovisade värden mark	192 000	192 000
Redovisade värden markanläggningar	2 431 402	928 809

Fastighetsbeteckning: Rödstarten 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1952	84 000 000	31 000 000	115 000 000	104 000 000
Lokaler	1952	2 033 000	1 510 000	3 543 000	3 706 000
		86 033 000	32 510 000	118 543 000	107 706 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	55 000 000	0
i eget förvar	0	495 000
Summa ställda säkerheter	55 000 000	495 000

Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	76 750	92 360
Årets försäljning, utrantering	0	-15 610
Utgående anskaffningsvärden	76 750	76 750

Ingående avskrivningar	-76 750	-92 360
Årets försäljning, utrantering	0	15 610
Utgående avskrivningar	-76 750	-76 750

Utgående redovisat värde

0 0

Avskrivning har skett enligt linjär metod under fem år.

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	3 114 171	239 682
Årets Investering	37 188 535	3 360 592
Omklassificering till Byggnader och mark - laddstolpar	-1 658 812	-486 103
Utgående värde pågående nyanläggningar	38 643 894	3 114 171

Pågående nyanläggningar avser balkongbyggnation som färdigställs under 2023 till en kostnad av 50 mkr.

2022-12-31

2021-12-31

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	48 737	38 974
Övriga kortfristiga fordringar	673 928	0
	722 665	38 974

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	160 122	145 692
Förutbetalad kabel-TV och bredband	38 718	58 434
Förutbetalad administration	173 865	165 452
Förutbetalad fastighetsskötsel	164 736	162 445
	537 441	532 023

Not 12 BANK

Länsförsäkringar	635	635
	635	635

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		4,51%	2025-09-25	15 000 000	214 300
Swedbank		4,39%	2026-09-25	15 000 000	214 300
Swedbank		4,32%	2027-09-24	15 000 000	214 300
Swedbank		4,58%	2023-03-28	9 964 285	142 860
				54 964 285	642 900

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **54 321 385**

Nästa års amortering av långfristig skuld 642 900
 Lån som ska konverteras inom ett år 9 964 285
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 607 185**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 571 600
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 51 749 785

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	462 889	500 755
Uttag	-31 028	-37 866
	431 861	462 889

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	12 125	12 393
Slutskatteskuld föregående år	0	26 200
	12 125	38 593

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	4 014
Övriga kortfristiga skulder	15 375	0
	15 375	4 014

2022-12-31

2021-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, värme, renhållning	310 702	253 054
Upplupna räntekostnader	515 275	0
Upplupen revision	17 000	15 500
Upplupen reparationskostnad	0	8 771
Upplupna förvaltningskostnader	5 240	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	564 005	564 118
Upplupen investering laddstolpar	1 785	0
	1 414 007	841 443

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bengt Bengtsson.....
Henrik Larsson.....
Mathias Berndt.....
Monika Ahlnäs.....
Per Orvegård.....
Rune Persson.....
Tomas Samuelsson.....
Willy Runnzell

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

Revisor vald av föreningsstämman
Maria Rosell

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rödöstjärten i Östersund, org.nr. 793200-0685

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rödöstjärten i Östersund för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Rosell
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

MATHIAS BERNDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 09:23:27



PER ORVEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 16:21:40



WILLY RUNNZELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 11:12:41



RUNE PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 17:58:22



MONIKA AHLNÄS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 11:21:04



TOMAS SAMUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 11:55:47



HENRIK LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 19:35:26



BENGT BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 15:06:38



MARIA ROSELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 12:04:28



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 13:05:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

MARIA ROSELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 12:05:30



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 13:05:02



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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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