



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Stenbiten i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Stenbiten i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0693 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-12.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenbiten 1	1947-01-01	1947

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	761
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5970
1	garageplatser	15
71	p-platser	0
12	Förråd	192
Totalt 193 objekt		6938

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 69 st 2 rok, 21 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Leif Westergren	Ledamot
Astrid Hedquist	Ordförande
Jan-Erik Larsson	Ledamot
Heléne Brandelius	Ledamot
Lars-Gunnar Björk	HSB Ledamot
Annelie Sivertsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Astrid Hedquist och Heléne Brandelius.

Firmatecknare är Astrid Hedquist, Heléne Brandelius och Leif Westergren.

Revisorer har varit: 2 vald av föreningen, Åsa Moe, suppleant Daniel Uddegård samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Anett Svedin och Therese Dahlén, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

På ordinarie föreningsstämma så togs beslut nr 1 att anta HSBs Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6,2%.

En förändring av årsavgiften med +13% per 2024-01-01 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 varvid planen uppdaterades

Föreningen har under 2021 påbörjat en omfattande balkong och fasadrenovering, detta arbete har pågått under hela 2021-2022. Balkongen och fasaden blev slutbesiktad i slutet av 2022/2023, de sista fakturorna inkom i början/mitten av 2023.

Under de senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Automatisk belysning monterades i samtliga trappuppgångar. Omfattande asfaltarbeten genomfördes på föreningens mark.
2021	Renovering och tilläggsisolering av fasader och byte av balkongräcken, samt bygge av tak över entréer och balkonger på översta våningarna, utfördes på Lottgatan 20-24.
2022	Renovering och tilläggsisolering av fasader och byte av balkongräcken, samt bygge av tak över entréer och balkonger på översta våningarna, utfördes på Rådhusgatan 93-97.
2023	Renovering av takfot på baksidan, Rådhusgatan 93, genomfördes. Byte av tvättmaskin, Lottgatan 20.

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

Årtal	Ändamål
2024	Renovering av takfot på Rådhusgatan 93-97. Byte av expansionskärl och styrcentral i undercentralen. Byte av andra tvättmaskinen, Lottgatan 20.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 130.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	121	120	135	118	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 803	1 892	958	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 096	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	243	236	257	226	0
Årsavgifter, kr/kvm	720	645	626	585	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	711	678	659	585	0
Nettoomsättning, tkr	4 909	4 579	4 451	4 190	4 112
Resultat efter finansiella poster, tkr	281	521	663	346	559
Soliditet, %	46	45	58	90	92

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

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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 förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	128 500	0	0	128 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 859 253	0	21 000	7 880 254
S:a bundet eget kapital, kr	7 987 753	0	21 000	8 008 754
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 060 958	521 410	-21 000	3 561 367
Årets resultat, kr	521 410	-521 410	281 275	281 275
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 582 368	0	260 275	3 842 642
S:a eget kapital, kr	11 570 121	0	281 275	11 851 396

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 21 000 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	3 582 367
Årets resultat, kr	281 275
Reservation till underhållsfond, kr	-21 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 842 642

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 842 642
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 909 463	4 578 612
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 186	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 932 649	4 578 612
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 248 203	-2 909 731
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-55 436
Övriga externa kostnader	Not 6	-441 242	-442 456
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-81 161	-89 402
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-556 430	-234 864
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-187 673
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 327 036	-3 919 562
RÖRELSERESULTAT		605 613	659 051
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 064	280
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326 402	-137 921
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-324 338	-137 641
ÅRETS RESULTAT		281 275	521 410

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	22 592 968	22 840 158
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>22 592 968</u>	<u>22 840 158</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 592 968</u>	<u>22 840 158</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		896	3 159
Avräkningskonto HSB		2 522 383	2 316 416
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	90	22 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	387 611	301 666
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 910 980</u>	<u>2 644 028</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	22	22
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>22</u>	<u>22</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 911 002</u>	<u>2 644 051</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 503 970</u>	<u>25 484 209</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		128 500	128 500
Fond för yttre underhåll		7 880 254	7 859 254
Summa bundet eget kapital		8 008 754	7 987 754
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 561 367	3 060 958
Årets resultat		281 275	521 410
Summa fritt eget kapital		3 842 642	3 582 367
Summa eget kapital		11 851 396	11 570 121
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	6 207 500
Summa långfristiga skulder		0	6 207 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		12 512 500	6 565 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	98 620	101 277
Leverantörsskulder		287 268	360 045
Aktuell skatteskuld	Not 16	18 655	13 808
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	18 823	28 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	716 708	638 424
Summa kortfristiga skulder		13 652 574	7 706 587
Summa skulder		13 652 574	13 914 087
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 503 970	25 484 209

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	605 613	659 051
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Utrangering	0	187 672
Avskrivningar	556 430	234 864
	<u>1 162 043</u>	<u>1 081 586</u>
Erhållen ränta	2 064	280
Erlagd ränta	-311 413	-108 086
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>852 694</u>	<u>973 780</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-60 985	-27 008
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-16 502	-470 777
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>775 207</u>	<u>475 995</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-309 240	-7 281 816
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-309 240</u>	<u>-7 281 816</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-260 000	-130 000
Upptag nya lån	0	6 435 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-260 000</u>	<u>6 305 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	205 967	-500 820
Likvida medel vid årets början	2 316 439	2 817 259
Likvida medel vid årets slut	<u>2 522 406</u>	<u>2 316 439</u>
	205 967	-500 820

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

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.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 089 828	3 850 944
Hysesintäkt lokaler	405 132	369 117
Hysesintäkt garage och bilplatser	153 870	94 930
Hysesintäkt övrigt	13 888	3 815
Konsumtionsavgift värme	47 964	47 964
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	158 460	158 460
Intäkt andrahandsupplåtelse	18 221	14 871
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 377	16 625
Övriga fakturerade kostnader	200	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	11 523	21 886
	4 909 463	4 578 612
I Årsavgifter ingår El/Vatten		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	23 186	0
	23 186	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-148 466	-149 055
El	-448 849	-386 607
Uppvärmning	-957 349	-945 288
Vatten	-277 152	-259 141
Renhållning	-178 172	-171 676
Bevakningskostnader	-1 250	0
TV, bredband, iptelefoni	-209 747	-194 498
Obligatoriska besiktningar	-3 948	-2 940
Serviceavtal	-20 323	-20 100
Hissar serviceavtal & besiktning	-4 049	0
Förvaltningskostnader	-651 955	-514 084
Försäkringar	-120 290	-58 200
Fastighetsskatt	-170 185	-178 198
Övriga driftskostnader	-56 468	-29 943
	-3 248 203	-2 909 731
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Fg år underhåll tvättstuga	0	-55 436
	0	-55 436

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 125	-11 525
Övriga förvaltningskostnader	-366 552	-339 508
Kostnader överlåtelse och panter	-11 552	-17 173
Föreningsverksamhet	-1 909	0
Kontorsutrustning och -material	-743	0
Konsulter	-6 761	-34 650
Medlemsavgifter HSB	-38 600	-38 600
Arrende, hyra, leasing	0	-1 000
	<u>-441 242</u>	<u>-442 456</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-59 440	-71 784
Löner för anställda	-9 196	-3 700
Övriga arvoden	-2 000	-2 000
Revisionsarvode	-1 800	-1 800
Sociala avgifter	-8 725	-10 118
	<u>-81 161</u>	<u>-89 402</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-556 430	-234 864
	<u>-556 430</u>	<u>-234 864</u>
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-187 673
	<u>0</u>	<u>-187 673</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 971 679	18 005 233
Årets investering Balkong och fasader	309 240	0
Utrangering Balkong och fasader	0	-1 112 528
Årets investering byggnader	0	18 078 974
Ingående anskaffningsvärde mark	128 200	128 200
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	310 094	310 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 719 213	35 409 973

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 259 721	-12 949 713
Utrangering balkong och fasader	0	924 856
Årets avskrivningar byggnader	-556 430	-234 864
Ingående avskrivningar markanläggningar	-310 094	-310 094
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 126 245	-12 569 815

Utgående redovisat värde **22 592 968** **22 840 158**

Redovisade värden byggnader	22 464 768	22 711 958
Redovisade värden mark	128 200	128 200

Fastighetsbeteckning: Stenbiten 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1947	46 000 000	15 400 000	61 400 000	61 400 000
Lokaler	1947	1 466 000	860 000	2 326 000	2 326 000
		47 466 000	16 260 000	63 726 000	63 726 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 935 000	12 935 000
Summa ställda säkerheter	12 935 000	12 935 000

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	90	13 769
Övriga kortfristiga fordringar	0	5 644
	90	19 413

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	141 011	64 190
Förutbetald kabel-TV och bredband	9 239	21 940
Förutbetald administration	222 204	101 569
Förutbetald fastighetsskötsel	0	113 964
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 153	0
	387 611	301 662

Not 13 BANK

Bankkonto Länsförsäkringar	22	22
	22	22

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251		0,90%	2024-07-30	6 207 500	130 000
Stadshypotek 164-4251		4,61%	2024-04-30	6 305 000	130 000
				12 512 500	260 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					12 512 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					12 512 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 040 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					11 212 500
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	101 277	101 277
Uttag	-2 657	0
	98 620	101 277

	2023-12-31	2022-12-31
Not 16 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	18 655	13 808
	18 655	13 808
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Övriga kortfristiga skulder	18 823	28 033
	18 823	28 033
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	211 262	188 448
Upplupna räntekostnader	54 525	39 536
Upplupen revision	15 000	12 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	426 165	397 288
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 756	653
	716 708	638 424

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Annelie Sivertsson

.....
Astrid Hedquist

.....
Heléne Brandelius

.....
Jan-Erik Larsson

.....
Lars-Gunnar Björk

.....
Leif Westergren

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

Revisor vald av föreningsstämman
Åsa Moe

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenbiten i Östersund, org.nr. 793200-0693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenbiten i Östersund för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 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 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 revisionsssed 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 Stenbiten i Östersund för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åsa Moe
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Stenbiten i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ASTRID HEDQUIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 10:47:18



JAN-ERIK LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:56:07



LARS-GUNNAR BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:28:38



HELÉNE BRANDELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 12:38:34



ANNELIE SIVERTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:05:43



LEIF WESTERGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:51:12



ÅSA MOE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 21:45:40



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 14:47:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Stenbiten i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA MOE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 21:35:30



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 14:47:02



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.