



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Rödstjärten i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Rödstjärten i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0685 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-13.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rödstjärten 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt) samt förråd	784
180	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 351
52	garageplatser varav 4 avsedd för MC och 2 för moped	825
115	p-platser	0
Totalt 354 objekt		11 960

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
Anita Evaldsson	Ledamot
Henrik Larsson	Ledamot
Willy Runnzell	HSB-Ledamot
Niklas Zakrisson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rune Persson, Per Orvegård, Monica Ahlnäs och Henrik Larsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rune Persson, Mathias Berndt, Henrik Larsson och Willy Runnzell.

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: Tomas Samuelsson (sammanställande) och Jonas Bahlenberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. Extra föreningsstämma hölls 2023-01-10 och 77 medlemmar deltog. Beslut 1 fattades enhälligt att anta HSB Normalstadgar 2023. Extra föreningsstämma 2023-01-25 och 50 medlemmar deltog. Stämman beslutade enhälligt att anta HSB Normalstadgar 2023, beslut 2.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%. En förändring av årsavgiften med +12% 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 med 422 000 kronor. Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan, varvid planen uppdaterades.

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.

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 övernattninglägenhet och kvarterslokal.
2021	Utbyte av motorvärmare 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.
2022/2023	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.
2023	OVK-besiktning.

Under året har förening avvecklat fryssockverksamheten samt kontrollerat och återställt skyddrummen i det skick som krävs enligt lag.

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

Årtal	Ändamål
2024	Radonmätning slutförs
2024	Byte eller annan åtgärd på värmekulvertar.
2025-2027	Relining av vertikala stammar.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rune Persson, Per Orvegård, Monica Ahlnäs och Henrik Larsson.

Firman tecknas två tillsammans av Mathias Berndt, Rune Persson, Henrik Larsson och Willy Runzell.

Revisorer har varit: Maria Rosell vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Tomas Samuelsson och Jonas Bahlenberg, vald vid föreningsstämman.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 227 och under året har det tillkommit 15 och avgått 17 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 225.

Medlemsaktiviteter

- Styrelsen har bjudit in till månatliga medlemsmöten för att ge medlemmarna möjlighet att säga hur de vill utveckla föreningen framåt.
- Styrelsen ordnade en medlemsfest i början av juni. Ca 50 medlemmar deltog.
- En medlem ordnade en fotbollskväll för alla medlemmar. Ett tiotal medlemmar deltog.
- Styrelsen ordnade adventsfika för samtliga medlemmar i december. Ett tiotal medlemmar deltog.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	0	29	73	83	85
Skuldsättning, kr/kvm	4 529	4 973	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 237	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	10	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	218	218	218	189	214
Årsavgifter, kr/kvm	628	561	552	544	536
Årsavgifter/totala intäkter, %	68	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	799	630	621	615	615
Nettoomsättning, tkr	9 376	6 963	6 860	6 792	6 796
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 328	-207	334	388	321
Soliditet, %	16	18	84	84	87

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av 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.

Årets resultat: Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat med 2 328 tkr. Som framgår av resultaträkningen beror detta främst på ökade kostnader för reparationer och underhåll samt balkonginvesteringen med ökade avskrivningar. Föreningen har infört balkongavgifter som ska täcka investeringens amorteringar och ränteutgifter. Som framgår av flerårsöversikten har föreningen över tid påvisat ett positivt resultat. För att möta ökade kostnader har föreningen beslutat att höja avgifterna med 12%, och påvisar enligt budget from 2024 ett positivt kassaflöde. Styrelsen bedömer att årets negativa

resultat inte påverkar förmågan att finansiera framtida åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	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	10 689 253	0	-12 898	10 676 355
S:a bundet eget kapital, kr	11 003 608	0	-12 898	10 990 710
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 933 409	-207 413	12 898	1 738 894
Årets resultat, kr	-207 413	207 413	-2 327 958	-2 327 958
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 725 996	0	-2 315 060	-589 064
S:a eget kapital, kr	12 729 604	0	-2 327 958	10 401 646

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 422 000 kr samt ianspråktagande skett med 434 898 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	1 725 996
Årets resultat, kr	-2 327 958
Reservation till underhållsfond, kr	-422 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	434 898
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-589 064

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-589 064

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 375 912	6 962 637
Övriga rörelseintäkter	Not 3	187 871	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		9 563 783	6 962 637
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 468 566	-5 221 358
Underhåll enligt plan	Not 5	-434 898	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-911 723	-682 707
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-166 421	-143 984
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 447 352	-532 995
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-57 659	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 486 619	-6 581 044
RÖRELSERESULTAT		77 164	381 593
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 886	400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 417 008	-589 406
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-2 405 122	-589 006
ÅRETS RESULTAT		-2 327 958	-207 413

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	62 333 268	10 017 981
Inventarier och installationer	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	38 643 894
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>62 333 268</u>	<u>48 661 876</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>62 333 268</u>	<u>48 661 876</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 279	2 342
Avräkningskonto HSB		3 275 339	20 045 480
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	748 265	722 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	769 788	537 441
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 798 671</u>	<u>21 307 928</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	635	635
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>635</u>	<u>635</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 799 306</u>	<u>21 308 563</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>67 132 574</u>	<u>69 970 439</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		314 355	314 355
Fond för yttre underhåll		10 676 355	10 689 253
Summa bundet eget kapital		10 990 710	11 003 608
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		1 738 894	1 933 409
Årets resultat		-2 327 958	-207 413
Summa ansamlad förlust		-589 064	1 725 996
Summa eget kapital		10 401 646	12 729 604
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	43 714 215	44 357 100
Summa långfristiga skulder		43 714 215	44 357 100
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	10 488 123	10 607 185
Medlemmarnas inre fond	Not 17	402 066	431 861
Leverantörsskulder		631 560	403 181
Aktuell skatteskuld	Not 18	24 725	12 125
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	10 205	15 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 460 034	1 414 007
Summa kortfristiga skulder		13 016 713	12 883 734
Summa skulder		56 730 928	57 240 834
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 132 574	69 970 439

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	77 164	381 593
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 447 352	532 995
Övriga poster utrantering balkonger	57 659	0
	<u>1 582 175</u>	<u>914 588</u>
Erhållen ränta	11 886	400
Erlagd ränta	-2 911 892	-74 131
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-1 317 831</u>	<u>840 857</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-260 885	-688 562
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	746 924	-737 820
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-831 791</u>	<u>-585 524</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-15 176 404	-37 188 535
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-15 176 404</u>	<u>-37 188 535</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-761 947	54 964 285
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-761 947</u>	<u>54 964 285</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-16 770 141	17 190 226
Likvida medel vid årets början	20 046 115	2 855 889
Likvida medel vid årets slut	3 275 974	20 046 115
	<u>-16 770 141</u>	<u>17 190 226</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB och rörelsekonto hos Länsförsäkringar 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 markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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 (inkl el, värme, vatten, kabeltv och bredband)	6 092 139	5 801 853
Årsavgifter balkonger från mars 2023	1 875 610	0
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	0
Hysesintäkt lokaler	239 072	265 080
Hysesintäkt garage och bilplatser	445 708	382 815
Hysesintäkt övrigt	46 696	22 988
Konsumtionsavgift el	346 951	263 149
Konsumtionsavgift värme lokaler	64 896	64 896
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	97 740	97 740
Intäkt andrahandsupplåtelse	30 655	32 207
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	29 061	26 991
Övriga primära intäkter och ersättningar	107 384	4 918
	9 375 912	6 962 637
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning vattenskada	187 871	0
	187 871	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 137 374	-427 485
El	-769 585	-663 528
Uppvärmning	-1 409 734	-1 320 663
Vatten	-431 605	-424 433
Renhållning	-298 300	-284 409
Bevakningskostnader	-15 023	-13 421
TV, bredband, iptelefoni	-349 685	-369 169
Obligatoriska besiktningar	-12 970	-4 190
Serviceavtal	-180 581	-156 639
Förvaltningskostnader	-1 150 222	-973 195
Försäkringar	-160 122	-145 692
Fastighetsskatt	-321 450	-308 850
Övriga driftskostnader	-231 914	-129 687
	-6 468 566	-5 221 358
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-151 125	0
Underhåll huskropp utvändigt	-283 773	0
	-434 898	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-23 000	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-601 725	-570 292
Kostnader överlåtelse och panter	-31 574	-20 111
Föreningsverksamhet	-41 852	0
Kontorsutrustning och -material	-22 951	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-772	-6 265
Konsulter	-88 089	-2 300
Förbrukningsinventarier	-39 761	-4 239
Medlemsavgifter HSB	-62 000	-62 000
	-911 723	-682 707

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-126 600	-110 000
Löner för anställda	-11 900	-10 313
Revisionsarvode	-4 100	-4 100
Sociala avgifter	-23 821	-19 571
	<u>-166 421</u>	<u>-143 984</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 254 271	-376 776
Markanläggningar	-193 082	-156 219
	<u>-1 447 352</u>	<u>-532 995</u>
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid utrangering av anläggningstillgång balkonger	-57 659	0
	<u>-57 659</u>	<u>0</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 282 212	19 282 212
Årets utrangering byggnad balkonger	-487 452	0
Årets investering byggnader balkonger	53 115 775	0
Årets investering byggnader garageportar låssystem	704 523	0
Ingående anskaffningsvärde mark	192 000	192 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 429 766	2 770 954
Årets investering markanläggning (fg år laddstolpar)	0	1 658 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 236 824	23 903 978

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 887 633	-11 510 857
Årets utrangering byggnad balkonger	429 793	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 254 271	-376 776
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 998 364	-1 842 145
Årets avskrivningar markanläggningar	-193 082	-156 219
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 903 556	-13 885 997

Utgående redovisat värde

62 333 268 10 017 981

Redovisade värden byggnader	59 902 948	7 394 579
Redovisade värden mark	192 000	192 000
Redovisade värden markanläggningar	2 238 320	2 431 402

Fastighetsbeteckning: Rödstarten 2

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

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000
Summa ställda säkerheter	55 000 000	55 000 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	76 750	76 750
Utgående anskaffningsvärden	76 750	76 750
Ingående avskrivningar	-76 750	-76 750
Utgående avskrivningar	-76 750	-76 750
Utgående redovisat värde	0	0

Avskrivning har skett enligt linjär metod under fem år.

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	38 643 894	3 114 171
Årets Investering	14 471 881	35 529 723
Omklassificering till Byggnader och mark	-53 115 775	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	38 643 894

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	745 424	48 737			
Övriga kortfristiga fordringar moms mm	2 841	673 928			
	748 265	722 665			
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring	180 864	160 122			
Förutbetald kabel-TV och bredband	38 803	38 718			
Förutbetald administration	186 930	173 865			
Förutbetald fastighetsskötsel	170 840	164 736			
Upplupen intäkt försäkringsersättning	187 871	0			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 380	0			
	769 688	537 441			
Not 15 BANK					
Länsförsäkringar	635	635			
	635	635			
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års			
Låneinstitut	Räntebärandigt	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Swedbank		4,51%	2025-09-25	14 785 701	214 296
Swedbank		4,39%	2026-09-25	14 785 701	214 296
Swedbank		4,32%	2027-09-24	14 785 701	214 296
Swedbank		4,79%	2024-01-28	9 845 235	142 860
				54 202 338	785 748
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					43 714 215
Nästa års amortering av långfristig skuld					642 888
Lån som ska konverteras inom ett år					9 845 235
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					10 488 123
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					3 142 992
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					50 273 598
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde	431 861	462 889			
Uttag	-29 795	-31 028			
	402 066	431 861			
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld	24 725	12 125			
	24 725	12 125			
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
Personalens källskatt	1 170	0			
Arbetsgivaravgifter	835	0			
Övriga kortfristiga skulder medlem	8 200	15 375			
	10 205	15 375			

	2023-12-31	2022-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	282 349	310 702
Upplupna räntekostnader	20 391	515 275
Upplupen revision	20 000	17 000
Upplupen fastighetsförvaltning	0	5 240
Upplupen reparation försäkringsärende	308 096	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	829 198	564 005
Upplupen investering laddstolpar	0	1 785
	1 460 034	1 414 007

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPENSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anita Evaldsson

.....
Bengt Bengtsson

.....
Henrik Larsson

.....
Mathias Berndt

.....
Monika Ahlnäs

.....
Niklas Zakrisson

.....
Per Orvegård

.....
Rune Persson

.....
Willy Runnzell

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

Revisor vald av föreningsstämman
Maria Rosell

BoRevision i Sverige AB
Richard Ohlsson - Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Rödstjärten i Östersund , org.nr. 793200-0685

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Rödstjärten 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. 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 Rödstjärten 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Rosell
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-06-03 kl. 19:09:06



PER ORVEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 19:06:11



WILLY RUNNZELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 18:48:37



NIKLAS ZAKRISSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 19:07:10



ANITA EVALDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 19:07:05



RUNE PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 19:07:33



MONIKA AHLNÄS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 19:08:32



HENRIK LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 19:05:18



BENGT BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 19:05:38



MARIA ROSELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 21:27:51



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 16:45:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-06-03 kl. 21:29:24



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 16:46:20



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.