



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Instrumentmakaren i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Instrumentmakaren i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0859 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-03.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Instrumentmakaren 3,6,10	1942-01-01	1942 och 1944

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
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2873
1	lokal (hyresrätt)	26
27	p-platser	0
Totalt 82 objekt		2899

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Maria Lundvall	Ordförande
Bodil Sigvardsson	HSB-Ledamot
Maud Nilsson	Ledamot
Susanne Sundin	Ledamot
Isac Sandström	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Lundvall och Maud Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maria Lundvall, Maud Nilsson, Susanne Sundin, Isac Sandström.

Revisorer har varit: Bengt Åke Enerlöv vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Maud Nilsson (sammankallande), Anders Lundvall samt Isac Sandström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 230607. På stämman deltog 8 st röstberättigade medlemmar. På stämman antogs HSBs normalstadgar 2023, version 1. Beslut nummer ett, enhälligt beslut.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%. En förändring av årsavgiften med +10,2% 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. Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan under 2023. Gällande underhållsplan kommer att uppdateras 2024.

Under de 6 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2017	IMD gemensamhetsel. Rörelsedetektorer på källarbelysning
2018	Byte termostater. Nytt torkskåp 9 A. Nya dörrar på spa och övernattningsrum.
2020	Ny tvättmaskin 9 A. Underhåll badkar i spa. Bokningssystem samt nya dörrar till tvättstuga 9 C och samlingsrum.
2021	Besiktning och filmning av stammar. Reparation av grind.

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

Årtal	Ändamål
2023-2024	Relining av stammar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 10 och avgått 14 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	176	148	168	189	0
Skuldsättning, kr/kvm	606	772	798	991	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	612	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	0
Energikostnad, kr/kvm	234	229	228	202	0
Årsavgifter, kr/kvm	739	684	672	662	662
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	772	736	727	722	728
Nettoomsättning, tkr	2 239	2 133	2 109	2 094	2 111
Resultat efter finansiella poster, tkr	334	253	309	293	277
Soliditet, %	71	66	64	57	56

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	99 180	0	0	99 180
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 221 665	0	243 000	4 464 665
S:a bundet eget kapital, kr	4 320 845	0	243 000	4 563 845
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	709 163	252 608	-243 000	718 771
Årets resultat, kr	252 608	-252 608	333 964	333 964
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	961 771	0	90 964	1 052 735
S:a eget kapital, kr	5 282 616	0	333 964	5 616 580

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 243 000 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	961 771
Årets resultat, kr	333 964
Reservation till underhållsfond, kr	-243 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 052 735

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 052 735
------------------------------------	------------------

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	2 238 598	2 133 208
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 238 598	2 133 208
RÖRELSEKOSTNADER			
Drifkostnader	Not 3	-1 462 832	-1 414 280
Övriga externa kostnader	Not 4	-243 842	-231 741
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-34 437	-33 880
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-176 360	-176 360
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 917 470	-1 856 262
RÖRELSERESULTAT		321 128	276 945
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		39 373	4 498
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 537	-28 835
SUMMA FINANSIELLA POSTER		12 836	-24 337
ÅRETS RESULTAT		333 964	252 608

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7 3 161 512	3 337 872
Pågående nyanläggningar	Not 8 45 430	26 450
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	3 206 942	3 364 322
 Summa anläggningstillgångar	 3 206 942	 3 364 322
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och avgiftsfordringar	91	652
Avräkningskonto HSB	3 195 910	3 249 180
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9 57 029	43 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 178 546	161 807
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	3 431 577	3 455 436
 <i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11 1 253 451	1 221 972
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>	1 253 451	1 221 972
 <i>Kassa och bank</i>		
Bank	Not 12 2 328	2 293
<i>Summa kassa och bank</i>	2 328	2 293
 Summa omsättningstillgångar	 4 687 356	 4 679 701
 SUMMA TILLGÅNGAR	 7 894 298	 8 044 023

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	99 180	99 180
Fond för yttre underhåll	4 464 665	4 221 665
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 563 845	4 320 845
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	718 771	709 163
Årets resultat	333 964	252 608
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 052 735	961 771
Summa eget kapital	5 616 580	5 282 616
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 0	1 757 228
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	1 757 228
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 1 757 228	482 180
Medlemmarnas inre fond	Not 14 84 821	106 158
Leverantörsskulder	132 462	111 594
Aktuell skatteskuld	Not 15 7 055	4 268
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 86	7 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 296 066	292 768
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	2 277 718	1 004 179
Summa skulder	2 277 718	2 761 407
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 894 298	8 044 023

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	321 128	276 945
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	176 360 497 488	176 360 453 306
Erhållen ränta	34 965	2 499
Erlagd ränta	-27 579	-28 996
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	504 874	426 808
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 003	-20 247
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinst	-467	20 422
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	479 405	426 983
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-18 980	-26 450
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-18 980	-26 450
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut amortering	-482 180	-76 200
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-482 180	-76 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	-21 755	324 333
Likvida medel vid årets början	4 473 445	4 149 112
Likvida medel vid årets slut	4 451 690 -21 755	4 473 445 324 333

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB och kortfristiga placeringar hos Länsförsäkringar Bank 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
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 225 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 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter* bostäder	2 043 132	1 964 556
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-36
Hysesintäkt lokaler	22 596	22 353
Hysesintäkt garage och bilplatser	66 780	56 350
Konsumtionsavgift el	81 473	82 054
Konsumtionsavgift värme lokal	1 608	1 608
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	16 458	6 274
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 551	49
	2 238 598	2 133 208
* I årsavgiften ingår kall- och varmvatten, värme, kabel-tv och bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-93 952	-135 960
El	-212 196	-232 081
Uppvärmning	-347 285	-313 419
Vatten	-117 629	-119 250
Renhållning	-86 744	-81 786
TV, bredband, iptelefoni	-114 967	-113 925
Obligatoriska besiktningar	-23 567	-14 660
Serviceavtal	-55 028	-70 488
Förvaltningskostnader	-262 273	-169 675
Försäkringar	-40 513	-36 704
Fastighetsskatt	-86 343	-82 486
Övriga driftskostnader	-22 336	-43 846
	-1 462 832	-1 414 280
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 700	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-192 871	-191 421
Kostnader överlåtelse och panter	-14 063	-5 745
Föreningsverksamhet	-1 008	0
Medlemsavgifter HSB	-24 200	-24 200
	-243 842	-231 741
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-27 000	-27 200
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-5 937	-5 180
	-34 437	-33 880
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-176 360	-176 360
	-176 360	-176 360

2023-12-31 2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 481 571	8 481 571
Ingående anskaffningsvärde mark	69 500	69 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 551 071	8 551 071

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 213 199	-5 036 839
Årets avskrivningar byggnader	-176 360	-176 360
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 389 559	-5 213 199

Utgående redovisat värde

3 161 512 3 337 872

Redovisade värden byggnader

3 092 012 3 268 372

Redovisade värden mark

69 500 69 500

Fastighetsbeteckning: Instrumentmakaren 3, 6 och 10 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1952	21 200 000	7 071 000	28 271 000	28 271 000
Lokaler	1952	109 000	44 000	153 000	153 000
		21 309 000	7 115 000	28 424 000	28 424 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	7 183 000	7 183 000
Summa ställda säkerheter	7 183 000	7 183 000

Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	26 450	0
Årets Investering	18 980	26 450
Utgående värde pågående nyanläggningar	45 430	26 450

Pågående nyanläggningar avser relining som planeras vara klar under 2024 till en kostnad av drygt 2 mkr.
Nyttjandeperioden är beräknad till 30 år.

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	47 519	34 260
Övriga kortfristiga fordringar moms	9 510	9 537
	57 029	43 797

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda försäkring	45 958	40 513
Förutbetalda elavläsning	5 587	5 498
Förutbetalda kabel-TV och bredband	28 229	27 829
Förutbetalda administration	52 378	51 426
Förutbetalda fastighetsskötsel	39 904	34 459
Upplupna ränteintäkter	6 490	2 082
	178 546	161 807

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Länsförsäkringar Bank 3 mån	3,80%	2024-04-24	521 616	509 468
Länsförsäkringar Bank 3 mån	3,80%	2024-02-26	731 835	712 504
			1 253 451	1 221 972

Not 12 BANK

Länsförsäkringar Bank		2 328	2 293
		2 328	2 293

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,26%	2024-10-30	1 757 228	51 200
			1 757 228	51 200

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Lån som ska konverteras inom ett år 1 757 228
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 757 228**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 204 800
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 501 228
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	106 158	106 158
Uttag	-21 337	0
	84 821	106 158

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	7 055	4 268
	7 055	4 268

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	86	7 211
	86	7 211

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	74 780	77 678
Upplupna räntekostnader	3 690	4 732
Upplupen revision	11 500	10 800
Upplupen fastighetsförvaltning	0	11 712
Förutbetalda årsavgifter och hyror	206 096	187 846
	296 066	292 768

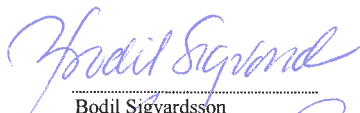
2023-12-31

2022-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

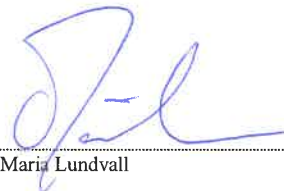
Östersund 2024-03-25



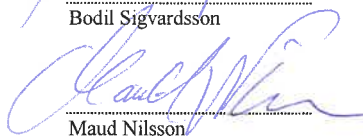
Bodil Sigvardsson



Isac Sandström



Maria Lundvall

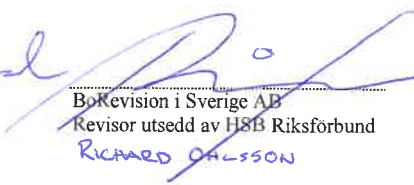


Maud Nilsson



Susanne Sundin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-10

Revisor vald av föreningsstämman
Bengt Åke EnerlövBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund
RICHARD OHLSSON

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Instrumentmakaren i Östersund , org.nr. 793200-0859

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Instrumentmakaren 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 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 revisionssed 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. 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.
- 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.
- 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.
- 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 Instrumentmakaren 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. 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 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 den 10 / 4 2024

Richard Ohlsson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Åke Enerlöv

Av föreningen vald revisor

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.

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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