



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Filialbanken i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Filialbanken i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0867 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-13.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Filialbanken 10	1944-01-01	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
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1478
15	p-platser	0
1	lokal (medlemslokal)	79
Totalt 43 objekt		1557

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 14 st 2 rok, 5 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Susann Handler	Ordförande
Waldemar Swiergiel	Ledamot
Anna Axelsson	Ledamot
Tommy Bågling	Ledamot
Marika Nord	HSB-Ledamot
Malin Nordqvist	Ledamot
Camilla Gruvelgård	Ledamot
Mattias Nordqvist	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Malin Nordqvist, Susann Handler och Camilla Gruvelgård.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Susann Handler, Tommy Bågling, Camilla Gruvelgård och Mattias Nordqvist.

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

Valberedning har varit: Tommy Bågling (sammankallande) och Maja Klinga, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutar enhälligt att godkänna HSB normalstadgar 2023 version 1. Detta är beslut nr1.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%. En förändring av årsavgiften med +5% 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 den 2023-08-14, varvid planen uppdaterades.

- En ny laddplats har installerats på innergården.
- En städdag genomfördes under våren.
- Under sommaren hade vi återkommande problem med varmvattnet, däribland pga läckage i källaren.
- Under hösten klipptes syrenhäcken ner till 1 meter.
- En brand inträffade inne i en lägenhet under hösten. Skadorna begränsades till lägenheten.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2019	Målning av vindskivor, byte av tvättmaskin, OVK-besiktning samt energideklaration
2020	Putslagning av fasader. Klottersanering. Målning av takutsprång och sophus. Inköp av stort tält för föreningssammankomster ute på gården. Inköp av ett säkert cykelställ.
2021	Installation av solceller på tak för att förbättra ekonomi och klimat. I samband med detta gjort översyn av yttertakets och bytt ut ca 80 skadade takpannor.
2022	Installerat brandsläckare i varje trappuppgång. Installerat en hjärtstartare i källaren.
2023	Renovering på grund av vattenskada i en lägenhet. Uppsättning av vägg mellan torkrummen som energibesparingsåtgärd.

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av termostatventiler. Översyn av styr- och reglerenheter, tappvarmvatten och vattenburen värme.
2025	Installation av laddstolpar, eventuellt byte av torktumlare, OVK-besiktning självdrag.
2027	Grusning av innergården

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Malin Nordqvist, Susann Handler och Camilla Gruvelgård.

Firmatecknare har varit Susann Handler, Tommy Bågling, Camilla Gruvelgård och Mattias Nordqvist. Firman tecknas av två i förening.

Revisorer har varit: Viktor Hildesson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Tommy Bågling och Maja Klinga, vald vid föreningsstämman.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	96	103	132	202	0
Skuldsättning, kr/kvm	874	1 013	1 071	1 129	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	921	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	224	217	220	192	0
Årsavgifter, kr/kvm	669	638	638	625	625
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	686	688	687	688	682
Nettoomsättning, tkr	1 043	1 017	1 015	995	1 009
Resultat efter finansiella poster, tkr	11	15	62	171	-50
Soliditet, %	51	49	46	45	42

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	29 155	0	0	29 155
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 402 855	0	114 000	1 516 855
S:a bundet eget kapital, kr	1 432 010	0	114 000	1 546 010
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	229 727	15 001	-114 000	130 728
Årets resultat, kr	15 001	-15 001	10 910	10 910
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	244 728	0	-103 090	141 638
S:a eget kapital, kr	1 676 738	0	10 910	1 687 648

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 114 000 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	244 728
Årets resultat, kr	10 910
Reservation till underhållsfond, kr	-114 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	141 638

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	141 638
------------------------------------	----------------

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	1 043 461	1 017 253
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 290	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 067 751	1 017 253
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-749 995	-690 504
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 266	-127 201
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-30 721	-28 220
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-138 098	-137 199
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 038 080	-983 124
RÖRELSERESULTAT		29 671	34 129
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 392	709
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 152	-19 837
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-18 760	-19 128
ÅRETS RESULTAT		10 910	15 001

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	2 504 152	2 642 250
Inventarier och installationer	Not 9	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 504 152</u>	<u>2 642 250</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 504 152</u>	<u>2 642 250</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		651 105	636 078
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	69 700	63 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>87 437</u>	<u>83 120</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>808 241</u>	<u>782 547</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	<u>1</u>	<u>1</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>808 242</u>	<u>782 549</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 312 394</u>	<u>3 424 799</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 155	29 155
Fond för yttre underhåll		1 516 855	1 402 855
Summa bundet eget kapital		1 546 010	1 432 010
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		130 727	229 727
Årets resultat		10 910	15 001
Summa fritt eget kapital		141 638	244 727
Summa eget kapital		1 687 648	1 676 737
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	270 000	1 060 368
Summa långfristiga skulder		270 000	1 060 368
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 090 368	437 293
Medlemmarnas inre fond	Not 14	38 077	39 394
Leverantörsskulder		78 355	71 611
Aktuell skatteskuld	Not 15	3 447	2 115
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 207	4 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	142 293	132 686
Summa kortfristiga skulder		1 354 747	687 693
Summa skulder		1 624 747	1 748 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 312 394	3 424 799

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	29 671	34 129
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	138 098	137 199
	<u>167 769</u>	<u>171 328</u>
Erhållen ränta	1 392	709
Erlagd ränta	-18 307	-19 944
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>150 854</u>	<u>152 093</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 667	-40 165
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	12 133	-85 419
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>152 320</u>	<u>26 509</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	44 952
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>44 952</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut amortering av lån	-137 293	-85 176
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-137 293</u>	<u>-85 176</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	15 027	-13 715
Likvida medel vid årets början	636 079	649 794
Likvida medel vid årets slut	<u>651 106</u>	<u>636 079</u>
	15 027	-13 715

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto 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 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 företagens 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	961 296	942 468
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-1 081
Hysesintäkt garage och bilplatser	35 800	36 400
Konsumtionsavgift el	27 454	28 111
Försäljning egenproducerad el	3 228	3 424
Intäkt andrahandsupplåtelse	9 636	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 676	7 931
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 371	0
	1 043 461	1 017 253
*I årsavgifter ingår kall- och varmvatten, värme samt kabel-tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning vattenskada	24 290	0
	24 290	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-55 113	-46 683
El	-74 209	-61 582
Uppvärmning	-228 122	-210 022
Vatten	-46 736	-48 500
Renhållning	-46 502	-44 837
TV, bredband, iptelefoni	-72 571	-72 571
Obligatoriska besiktningar	-4 186	-1 234
Serviceavtal	-3 190	-2 995
Förvaltningskostnader	-156 849	-127 589
Försäkringar	-21 491	-19 500
Fastighetsskatt	-39 925	-39 428
Övriga driftskostnader	-1 100	-15 563
	-749 995	-690 504
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 700	-15 750
Övriga förvaltningskostnader	-74 298	-74 353
Kostnader överlåtelse och pant	-3 651	-5 268
Kontorsutrustning och -material	-1 849	0
Förbrukningsinventarier	-4 220	-14 983
Medlemsavgifter HSB	-16 100	-16 100
Arrende, hyra, leasing	-7 449	-746
	-119 266	-127 201
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-24 100	-21 900
Övriga arvoden	-1 600	-1 600
Sociala avgifter	-5 021	-4 720
	-30 721	-28 220
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-123 758	-122 859
Markanläggningar	-14 340	-14 340
	-138 098	-137 199

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 912 749	4 957 701
Årets investering byggnader	0	-44 952
Ingående anskaffningsvärde mark	38 000	38 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	143 400	143 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 094 149	5 094 149

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 392 148	-2 269 289
Årets avskrivningar byggnader	-126 148	-122 859
Ingående avskrivningar markanläggningar	-59 750	-45 410
Årets avskrivningar markanläggningar	-11 950	-14 340
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 589 996	-2 451 898

Utgående redovisat värde

2 504 152 2 642 250

Redovisade värden byggnader	2 394 452	2 520 600
Redovisade värden mark	38 000	38 000
Redovisade värden markanläggningar	71 700	83 650

Fastighetsbeteckning: Filialbanken 10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1944	10 600 000	3 515 000	14 115 000	14 115 000
Lokaler	1944	79 000	0	79 000	79 000
		10 679 000	3 515 000	14 194 000	14 194 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	2 421 000	2 421 000
Summa ställda säkerheter	2 421 000	2 421 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	32 995	32 995
Utgående anskaffningsvärden	32 995	32 995

Ingående avskrivningar	-32 995	-32 995
Utgående avskrivningar	-32 995	-32 995

Utgående redovisat värde

0 0

Avskrivning har skett enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	68 973	19 747
Övriga kortfristiga fordringar	727	43 603
	69 700	63 350

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	24 348	21 491			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	18 143	18 143			
Förutbetalad administration	15 142	14 867			
Förutbetalad fastighetsskötsel	29 804	28 619			
	87 437	83 120			
Not 12 BANK					
Länsförsäkringar	1	1			
	1	1			
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek		1,29%	2024-06-01	1 060 368	33 976
Stadshypotek		4,88%	2025-10-30	300 000	30 000
				1 360 368	63 976
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					270 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					30 000
Lån som ska konverteras inom ett år					1 060 368
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					1 090 368
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					255 904
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					1 040 488
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde	39 394	39 394			
Uttag	-1 318	0			
	38 077	39 394			
Not 15 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld	3 447	2 115			
	3 447	2 115			
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
Övriga kortfristiga skulder medlem	2 207	4 594			
	2 207	4 594			
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER					
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	46 143	39 072			
Upplupna räntekostnader	3 542	1 697			
Upplupen revision	11 700	11 000			
Förutbetalda årsavgifter och hyror	78 239	80 917			
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 669	0			
	142 293	132 686			

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna Axelsson.....
Camilla Gruvelgård.....
Malin Nordqvist.....
Marika Nord.....
Mattias Nordqvist.....
Susann Handler.....
Tommy Bågling.....
Waldemar Swiergiel

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

Revisor vald av föreningsstämman
Victor Hildesson

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Filialbanken i Östersund, org.nr. 793200-0867

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Filialbanken 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Filialbanken 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.

ÖSTERSUND

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Victor Hildesson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

SUSANN HANDLER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 21:47:08



CAMILLA GRUVELGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 15:49:07



TOMMY BÅGLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 07:08:37



MARIKA NORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 07:26:15



MATTIAS NORDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 15:52:25



ANNA AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-30 kl. 19:12:44



WALDEMAR SWIERGIEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 08:20:11



MALIN NORDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 10:17:18



VICTOR HILDESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 10:35:36



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:23:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

VICTOR HILDESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 10:37:13



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:24:51



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.