



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Nejonögat i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Nejonöгат i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 716414-7857 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-07-05.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nejonöгат 2	1983-12-21	1988

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ej 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	lokaler och förråd (hyresrätt)	245
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5773
57	garageplatser	855
15	p-platser	0
1	kvartersgård	363
Totalt 175 objekt		7236

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 24 st 2 rok, 22 st 3 rok, 7 st 3.5 rok, 15 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Karl-Erik Liljekvist	Ordförande
Bertil Persson	Ledamot
Irene Westberg	Ledamot
Karen Moe Jönsson	Ledamot
Inger Christina Stecksén	Ledamot
Anne-Marie Karlsson	Ledamot, HSB
Ulla-Britt Åslund	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karl-Erik Liljekvist, Irene Westberg, Bertil Persson samt suppleanten Ulla-Britt Åslund.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bertil Persson, Irene Westberg, Inger Christina Stecksén och Karl-Erik Liljekvist.

Revisorer har varit: Folke Nyberg med Björn Åslund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Anders Bäckman (sammankallande), Anita Burman samt Tommy Stugård, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad samt höjning av garage och parkeringar med 10%.

Föreningen har en 50årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Senast uppdaterad 2023-09-22. 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. Stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens stadgar.

För medlemmarna har vi haft pubkvällar, sillmiddag och julmiddag i kvarterslokalen. Under sommaren var Johnny Wiktorsson på plats och underhöll på vår fina innergård. Det har även genomförts städdagar både vår och höst.

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

Årtal	Ändamål
2019	Balkong/terass renoveringar
2020	Färdigställande av balkong/terass renoveringar
2021	Byte till nytt nyckelsystem, byte av utebelysning, avverkning av ett antal träd som var sjuka och riskerade att ramla,
2022	Renovering av 4 hissar på Midgårdsgatan. Hydrauliken i hissarna är utbytta och uppfräschning av hissorgar samt installation larmfunktion och våningshänvisning i form av röst. Påbörjat fågelsäkring mot duvor, Uppdaterat brandskyddet med att installera brandvarnare i alla uppgångar och uppgraderat brandsläckare samt bytt slang på brandpost i kvartersgården. Bytt värmekablar i stuprören Rådhusgatan 106 B & C, Obligatorisk ventilationskontroll som fick underkänt. Åtgärder skall göras.
2023	Färdigställande av hissrenovering, OVK obligatorisk ventilationskontroll som nu blev godkänd, Energibesiktning, Radonmätning. borttag av en del växtlighet i vårt område, rensning av hängrännor samt utbyte av trasiga takpannor.

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

Årtal	Ändamål
2024	Mindre kosmetiska ingrepp
2025	Obligatorisk ventilationskontroll, mindre kosmetiska ingrepp
2026	Översyn av asfalts belagda ytor
2027	Översyn av trapphus ev. målning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 101.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	338	395	460	479	449
Skuldsättning, kr/kvm	5 666	6 587	6 736	6 885	7 184
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 102	7 280	7 445	7 610	7 775
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	153	163	163	146	160
Årsavgifter, kr/kvm	994	937	937	937	937
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	89	0	89	89
Totala intäkter, kr/kvm	869	956	953	951	931
Nettoomsättning, tkr	6 290	6 102	6 078	6 070	6 061
Resultat efter finansiella poster, tkr	401	532	1 072	533	325
Soliditet, %	29	29	27	26	25

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.

I beräkningen ingår även tv-internetavgift fr o m 2023

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	4 875 012	0	0	4 875 012
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 598 692	0	-255 060	5 343 632
S:a bundet eget kapital, kr	10 473 704	0	-255 060	10 218 644
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 188 349	531 608	255 060	6 975 017
Årets resultat, kr	531 608	-531 608	401 334	401 334
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 719 957	0	656 394	7 376 351
S:a eget kapital, kr	17 193 661	0	401 334	17 594 995

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 286 000 kr samt ianspråktagande skett med 541 060 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	6 719 957
Årets resultat, kr	401 334
Reservation till underhållsfond, kr	-286 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	541 060
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 376 351

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 376 351

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 291 092	6 101 605
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 291 092	6 101 605
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 432 712	-2 617 705
Underhåll enligt plan	Not 4	-541 060	-521 343
Övriga externa kostnader	Not 5	-256 843	-228 876
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-99 278	-133 301
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 500 191	-1 465 309
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 830 084	-4 966 534
RÖRELSERESULTAT		1 461 008	1 135 071
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		69 563	17 942
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 129 238	-621 406
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 059 675	-603 463
ÅRETS RESULTAT		401 334	531 608

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	54 090 401	54 657 467
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>54 090 401</u>	<u>54 657 467</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>54 090 401</u>	<u>54 657 467</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		9 100	0
Avräkningskonto HSB		1 683 127	2 795 586
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	35 987	35 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	284 209	243 410
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 012 424</u>	<u>3 074 336</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 11	3 598 816	2 532 163
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 598 816</u>	<u>2 532 163</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 611 240</u>	<u>5 606 500</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>59 701 641</u>	<u>60 263 967</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 875 012	4 875 012
Fond för yttre underhåll		5 343 632	5 598 692
Summa bundet eget kapital		10 218 644	10 473 704
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 975 017	6 188 349
Årets resultat		401 334	531 608
Summa fritt eget kapital		7 376 351	6 719 957
Summa eget kapital		17 594 994	17 193 661
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	26 231 690	26 884 162
Summa långfristiga skulder		26 231 690	26 884 162
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	14 770 472	15 145 472
Medlemmarnas inre fond	Not 13	38 964	40 930
Leverantörsskulder		227 901	156 158
Aktuell skatteskuld	Not 14	20 794	15 213
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	7 294	2 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	809 532	826 361
Summa kortfristiga skulder		15 874 957	16 186 144
Summa skulder		42 106 647	43 070 306
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 701 641	60 263 967

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 461 008	1 135 071
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 500 191	1 465 309
Övriga poster	0	0
	<u>2 961 199</u>	<u>2 600 380</u>
Erhållen ränta	69 563	17 942
Erlagd ränta	-1 165 933	-540 935
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 864 829</u>	<u>2 077 387</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 546	396
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	100 508	-98 765
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 914 791</u>	<u>1 979 018</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-933 125	-1 216 467
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-933 125</u>	<u>-1 216 467</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 027 472	-952 472
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 027 472</u>	<u>-952 472</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-45 806	-189 921
Likvida medel vid årets början	5 327 749	5 517 670
Likvida medel vid årets slut	<u>5 281 943</u>	<u>5 327 749</u>
	-45 806	-189 921

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	38 871 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	5 624 568	5 408 196
Hysesintäkt lokaler	103 900	101 900
Hysesintäkt garage och bilplatser	382 700	381 100
Hysesintäkt övrigt	55 025	59 250
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	112 500	112 500
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 411	10 366
Övriga fakturerade kostnader	1 500	3 500
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 488	24 793
	6 291 092	6 101 605
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-67 081	-359 672
El	-304 871	-259 403
Uppvärmning	-603 987	-555 516
Vatten	-197 681	-184 545
Renhållning	-138 908	-138 745
TV, bredband, iptelefoni	-191 674	-190 239
Obligatoriska besiktningar	-30 780	-11 362
Serviceavtal	-81 585	-65 397
Hissar serviceavtal & besiktning	0	-40 968
Förvaltningskostnader	-540 901	-481 596
Försäkringar	-80 784	-71 872
Fastighetsskatt	-184 165	-178 915
Övriga driftskostnader	-10 296	-79 475
	-2 432 712	-2 617 705
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Renovering 3 hissar Rådshusg. 2023, 4 hissar Midgårdsg, 2022, 30% kost	-436 775	-521 343
Fågelsäkring samt undehåll hängrännor	-104 285	0
	-541 060	-521 343
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 375	-10 625
Övriga förvaltningskostnader	-161 269	-155 026
Kostnader överlåtelse och panter	-9 766	-9 381
Föreningsverksamhet	-7 114	-2 979
Kontorsutrustning och -material	-5 984	-5 272
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 597	-8 258
Konsulter	-11 125	0
Förbrukningsinventarier	0	-659
Medlemsavgifter HSB	-30 500	-30 500
Arrende, hyra, leasing	-7 114	-6 177
	-256 843	-228 876
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-23 500	-34 000
Vicevärdsarvode	-60 000	-60 000
Övriga arvoden	-2 258	-23 314
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-10 535	-13 987
Utbildning	-984	0
	-99 278	-133 301
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 500 191	-1 465 309
	-1 500 191	-1 465 309

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	68 131 697	66 915 230
Årets investering hissrenovering 70% aktiverat av kostnaden	933 125	1 216 467
Ingående anskaffningsvärde mark	2 632 736	2 632 736
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 697 558	70 764 433

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-16 106 966	-14 641 658
Årets avskrivningar byggnader	-1 500 191	-1 465 309
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 607 157	-16 106 966

Utgående redovisat värde	54 090 401	54 657 467
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	51 457 665	52 024 731
Redovisade värden mark	2 632 736	2 632 736

Fastighetsbeteckning: Nejonöгат 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	49 000 000	13 600 000	62 600 000	62 600 000
Lokaler	1988	3 316 000	3 183 000	6 499 000	6 499 000
		52 316 000	16 783 000	69 099 000	69 099 000

Ställda säkerheter

Kommunal borgen i Östersunds kommun

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	35 987	35 341
	35 987	35 341

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	90 935	80 784
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	26 306	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	48 174	47 563
Förutbetald administration	45 889	45 056
Förutbetald fastighetskötsel	72 905	70 007
	284 209	243 410

Not 11 BANK

SBAB	3 598 816	2 532 163
	3 598 816	2 532 163

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,28%	2025-07-30	13 684 162	152 472
Swedbank		4,81%	2024-03-28	14 118 000	300 000
Swedbank		3,99%	2026-09-11	13 200 000	500 000
				41 002 162	952 472
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					26 231 690
Nästa års amortering av långfristig skuld					652 472
Lån som ska konverteras inom ett år					14 118 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					14 770 472
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					3 809 888
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					36 239 802
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	40 930	41 398
Uttag	-1 966	-468
	38 964	40 930

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	20 794	15 213
	20 794	15 213

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 500	1 500
Arbetsgivaravgifter	511	511
Övriga kortfristiga skulder	5 283	0
	7 294	2 011

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	118 136	115 667
Upplupna räntekostnader	147 381	184 076
Upplupen revision	13 000	11 000
Upplupen fastighetsförvaltning	20 000	9 894
Förutbetalda årsavgifter och hyror	500 733	480 257
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 282	25 467
	809 532	826 361

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anne-Marie Karlsson.....
Bertil Persson.....
Inger Christina Stecksén.....
Irene Westberg.....
Karen Moe Jönsson.....
Karl-Erik Liljekvist

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

Folke Nyberg
Revisor vald av föreningsstämman

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Nejonöгат i Östersund, org.nr. 716414-7857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Nejonöгат i Östersund för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Nejonöгат 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 trygghande 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Folke Nyberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

KARL-ERIK LILJEKVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-13 kl. 21:37:13



INGER CHRISTINA STECKSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 12:28:57



BERTIL PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 13:40:27



IRENE WESTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 13:45:16



KAREN JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 13:31:11



ANNE-MARIE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-13 kl. 18:57:02



FOLKE NYBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 10:44:47



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 10:45:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

FOLKE NYBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 10:33:46



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 10:45:00



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 star något i årsredovisningen.