



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Smörkransen i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Smörkransen i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 716414-6081 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Smörkransen 1	1983-08-12	1985

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 712
1	lokaler (hyresrätt)	8
62	garageplatser	930
62	p-platser	0
1	kvartershus	80
Totalt 230 objekt		8 730

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 48 st 2 rok, 29 st 3 rok, 15 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Martin Alexandersson	Ordförande
Victoria Lehnberg	Ledamot, HSB
Susanna Nordkvist Östlund	Ledamot
Joel Palmius	Ledamot
Emma Nilsson	Ledamot
Erika Lundgren	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Alexandersson, Emma Nilsson och Sanna N Östlund

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Susanna Nordkvist Östlund, Martin Alexandersson, Joel Palmius och Victoria Lehnberg.

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

Valberedning har varit: Marianne Bratt samt Moa Ek, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 2024-09-25.

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

Årtal	Åtgärd
2020	Byte ventilation i höghusen färdigställs. Byte av tak på kvarterslokal samt förrådslängor vid radhus.
2021	Bygga av skärmtak för förvaring av släpvagn. Byte av tak på garagelängor. Rörelsestyrd belysning i höghusens förradsgångar. Asfaltering utanför kvarterslokal samt lagning av asfalt på flera ställen. Inköp av nya trädgårdsmöbler.
2022	Föreningen har på senare år utfört ett antal stora underhållsåtgärder som samtliga finansierats med egna medel. Beslut togs därför att låta 2022 bli ett "sparsamt" år. Dock har några åtgärder utförts. Byte till nya moderna rökluckor i höghusen. Satt upp hjärtstartare på kvarterslokalens yttervägg, Anarisvägen 21. Ny larmcentral för övervakning av kulvertar fjärrvärme.
2023	Trasiga takpannor på höghusen och tillhörande lågdelar har bytts ut. Balkongplattor har rengjorts från påväxt. Inköp av nya tvättmaskiner till tvättstugan på Anarisvägen 21. Upphandling avseende byte av samtliga fönster i föreningen har genomförts. Arbetet kommer att utföras av företaget Byggbiten i Norrland AB och beräknas kosta 12 miljoner kronor som finansieras med nya lån under 2024.
2024	Upphandling avseende byte av samtliga fönster i föreningen har slutförts under 2024. Arbetet har utförts av företaget Byggbiten i Norrland AB och beräknas kosta 12 miljoner kronor som finansieras med nya lån under 2024. Garagen har målats om, murket virke bytts ut samt inklädnad av framsida i plåt som utförs KM-Måleri Östersund kommer att slutföras under 2025.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025 och senare	Ommålning av garage och radhus samt reparation av balkonger.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 133 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	140	203	226	321	261
Skuldsättning, kr/kvm	4 899	3 607	4 096	4 201	4 310
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 545	4 067	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	171	160	172	167	146
Årsavgifter, kr/kvm	880	802	759	759	745
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	894	759	814	810	796
Nettoomsättning, tkr	7 160	6 597	6 333	6 313	6 198
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 018	-79	190	988	840
Soliditet, %	19	25	25	24	22

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.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader samt kostnader för underhåll och ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 689 735 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 140 kr/m². Totala kassaflödet är positivt med 408 065 kr.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 5% för 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	1 668 004	0	0	1 668 004
Underhållsfond, kr	4 417 508	0	-459 947	3 957 561
S:a bundet eget kapital, kr	6 085 512	0	-459 947	5 625 565
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 104 658	-79 022	459 947	5 485 582
Årets resultat, kr	-79 022	79 022	-1 017 982	-1 017 982
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 025 636	0	-558 035	4 467 600
S:a eget kapital, kr	11 111 148	0	-1 017 982	10 093 165

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 408 000 kr samt ianspråktagande skett med 867 947 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	5 025 635
Årets resultat, kr	-1 017 982
Reservation till underhållsfond, kr	-408 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	867 947
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 467 600

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 467 600
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 160 206	6 597 433
Övriga rörelseintäkter	Not 3	640 891	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 801 097	6 597 433
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 316 147	-3 517 640
Underhåll enligt plan	Not 5	-881 631	-567 034
Övriga externa kostnader	Not 6	-578 675	-491 341
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-69 127	-71 070
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 362 393	-1 278 428
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-430 233	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 638 207	-5 925 513
RÖRELSERESULTAT		162 890	671 920
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 912	5 043
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 185 784	-755 986
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 180 872	-750 943
ÅRETS RESULTAT		-1 017 982	-79 022

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	50 615 468	40 612 845
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	116 379
Summa materiella anläggningstillgångar		50 615 468	40 729 224
Summa anläggningstillgångar		50 615 468	40 729 224
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 454	1 508
Avräkningskonto HSB		3 450 017	3 041 953
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	60 461	49 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	382 456	454 472
Summa kortfristiga fordringar		3 894 388	3 547 479
Summa omsättningstillgångar		3 894 388	3 547 479
SUMMA TILLGÅNGAR		54 509 856	44 276 703

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 668 004

1 668 004

Fond för yttre underhåll

3 957 561

4 417 508

Summa bundet eget kapital

5 625 565

6 085 512

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 485 582

5 104 658

Årets resultat

-1 017 982

-79 022

Summa fritt eget kapital

4 467 600

5 025 635

Summa eget kapital

10 093 165

11 111 147

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

39 329 491

26 011 291

Summa långfristiga skulder

39 329 491

26 011 291

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

3 435 000

5 356 000

Medlemmarnas inre fond

Not 15

38 066

38 373

Leverantörsskulder

598 569

831 144

Aktuell skatteskuld

Not 16

66 038

16 861

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

4 876

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

949 528

907 011

Summa kortfristiga skulder

5 087 200

7 154 264

Summa skulder

44 416 691

33 165 555

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

54 509 856

44 276 703

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	162 890	671 920
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 362 393	1 278 428
Övriga poster	0	0
	<u>1 525 283</u>	<u>1 950 348</u>
Erhållen ränta	4 912	5 043
Erlagd ränta	-1 142 312	-766 828
Betald inkomstskatt	0	0
Utrangering fönster	430 233	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>818 116</u>	<u>1 188 563</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	61 155	-56 385
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-189 536	452 277
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>689 735</u>	<u>1 584 455</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-11 678 870	-116 379
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-11 678 870</u>	<u>-116 379</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Årets amortering	-602 800	-575 600
Nyupptagna lån	12 000 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>11 397 200</u>	<u>-575 600</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	408 065	892 477
Likvida medel vid årets början	3 041 953	2 149 476
Likvida medel vid årets slut	<u>3 450 018</u>	<u>3 041 953</u>
	408 065	892 477

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på 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	38 349 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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 634 128	6 030 888
Årsavgift TV/bredband	156 000	156 000
Hysesintäkt lokaler	8 400	8 400
Hysesintäkt garage och bilplatser	345 100	343 375
Hysesintäkt övrigt	0	11 100
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 177	5 997
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 401	41 673
	7 160 206	6 597 433
I Årsavgift ingår värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättningar	640 891	0
	640 891	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 323 855	-625 703
Ventilationsrensning	0	-82 125
El	-219 230	-265 806
Uppvärmning	-861 259	-793 941
Vatten	-414 454	-331 792
Renhållning	-179 826	-174 868
TV, bredband, iptelefoni	-301 133	-296 359
Obligatoriska besiktningar	-95 922	-9 660
Serviceavtal	-52 326	-53 746
Hissar serviceavtal & besiktning	-25 202	-21 949
Förvaltningskostnader	-331 167	-429 327
Försäkringar	-144 346	-110 104
Fastighetsskatt	-363 720	-309 285
Övriga driftskostnader	-3 708	-12 976
	-4 316 147	-3 517 640
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Byte golvbrunnar	-13 684	-10 000
Byte tvättmaskiner	0	-110 492
Tempgivare insamlingssystem samt byte termostater	0	-82 529
Fågelskydd för fönster o dörrar	-150 980	0
Utbyte del av takpannor	-58 703	-55 753
Byte skada panel och målning av garage	-658 264	0
Tvätt av balkonger o rengöring fasad	0	-308 259
	-881 631	-567 033
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 200	-13 375
Övriga förvaltningskostnader	-359 362	-342 261
Kostnader överlåtelse och panter	-9 650	-4 689
Föreningsverksamhet	-8 489	-8 998
Kontorsutrustning och -material	-16 657	-1 294
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 184	-11 034
Konsulter	-84 163	-57 260
Förbrukningsinventarier	-23 414	-4 871
Medlemsavgifter HSB	-39 200	-39 200
Arrende, hyra, leasing	-8 357	-8 360
	-578 675	-491 341

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-54 600	-55 000
Löner för anställda	0	-300
Övriga arvoden	-600	-1 400
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-10 427	-10 870
	-69 127	-71 070

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 340 212	-1 244 953
Markanläggningar	-22 182	-22 182
Installationer och inventarier	0	-11 293
	-1 362 393	-1 278 428

Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Utrangering fönster	-430 233	0
	-430 233	0

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 329 379	55 329 379
Årets försäljning, utrangering byggnad	-1 120 366	0
Årets investering Fönster	11 795 249	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 987 000	1 987 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	473 692	473 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 464 954	57 790 071

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-16 812 594	-15 567 641
Årets försäljning, utrangering byggnad	690 133	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 340 212	-1 244 953
Ingående avskrivningar markanläggningar	-364 632	-342 450
Årets avskrivningar markanläggningar	-22 182	-22 182
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 849 486	-17 177 226

Utgående redovisat värde

50 615 468 40 612 845

Redovisade värden byggnader	48 541 590	38 516 785
Redovisade värden mark	1 987 000	1 987 000
Redovisade värden markanläggningar	86 878	109 060

Fastighetsbeteckning: Smörkransen 1 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1985	29 376 000	6 240 000	35 616 000	28 358 000
Bostäder hyreshus	1985	24 400 000	5 200 000	29 600 000	29 600 000
Lokaler	1985	719 000	61 000	780 000	780 000
		54 495 000	11 501 000	65 996 000	58 738 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	47 859 000	47 859 000
varav i eget förvar	0	-5 420 000
Summa ställda säkerheter	47 859 000	42 439 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Avser Fönsterbyte	116 379	0
Årets Investering	11 678 870	116 379
Omklassificering till Byggnader och mark	-11 795 249	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	116 379

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	60 461	49 546
	60 461	49 546

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	182 580	144 346
Förutbetalad kabel-TV och bredband	61 159	60 739
Förutbetalad administration	104 340	218 137
Förutbetalad fastighetsskötsel	31 250	31 250
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 127	0
	382 456	454 472

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		3,61%	2029-01-30	5 910 000	120 000
Stadshypotek		4,40%	2025-03-30	2 955 000	60 000
Stadshypotek		3,67%	2029-06-01	2 970 000	60 000
Stadshypotek		3,70%	2028-06-01	4 918 200	100 000
Swedbank		1,00%	2026-01-23	12 925 000	100 000
Swedbank		4,19%	2027-09-24	13 086 291	100 000
				42 764 491	540 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

39 329 491

Nästa års amortering av långfristig skuld

480 000

Lån som ska konverteras inom ett år

2 955 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

3 435 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 160 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

40 064 491

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

38 373

38 373

Uttag

-307

0

38 066**38 373****Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

66 038

16 861

66 038**16 861****Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder

0

50

0**50****Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

124 304

143 935

Upplupna räntekostnader

197 617

154 145

Upplupen revision

16 300

14 600

Upplupen fastighetsförvaltning

20 038

35 294

Förutbetalda årsavgifter och hyror

571 825

563 863

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19 444

0

949 528**911 837**

2024-12-31

2023-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Emma Nilsson.....
Erika Lundgren.....
Joel Palmius.....
Martin Alexandersson.....
Susanna Nordkvist Östlund.....
Victoria Lehnberg

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

Per Hansson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Smörkransen i Östersund , org.nr. 716414-6081

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Smörkransen i Östersund för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.
- 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 Smörkransen i Östersund för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Hansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Smörkransen i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTIN ALEXANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 17:00:14



ERIKA LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 06:17:09



JOEL PALMIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 16:36:16



EMMA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 16:42:02



SUSANNA NORDKVIST ÖSTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 19:26:26



VICTORIA LEHNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 10:20:59



PER HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 12:52:21



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 09:48:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Smörkransen i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 12:55:20



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 09:50:52



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.