



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Rödstjärten i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Rödstjärten i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0685 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-08.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rödstjärten 2	1953-01-01	1952

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt) samt förråd	784
180	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 351
54	garageplatser	820
Totalt 241 objekt		11 955

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 128 st 2 rok, 20 st 3 rok, 8 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mathias Berndt	Ordförande
Bengt Bengtsson	Ledamot
Rune Persson	Ledamot
Anita Evaldsson	Ledamot
Henrik Larsson	Ledamot
Willy Runnzell	HSB-Ledamot
Amanda Arnell	Ledamot
Niklas Zakrisson	Ledamot

Styrelsesammansättning

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mathias Berndt, Bengt Bengtsson, Anita Evaldsson och Niklas Zakrisson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Maria Rosell och Monica Ahlnäs (suppleant) vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12%. 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 2024-05-04, varvid planen uppdaterades.

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

Kollektivt bostadsrättstillägg

Bostadsrättsföreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Från och med 2002 har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2002	Byte av fönster och lägenhetsdörrar.
2009	El-revision.
2012	Byte låssystem.
2013	Relining av horisontella stammar.
2019	Installation av 4 stycken laddstolpar.
2020	Inköp av möbler och iordningställande av gästrum och kvarterslokal.
2021	Utbyte av motorvärmarstolpar till nya app-styrda med möjlighet till både elbilsladdning och motorvärmare. Även samtliga garage fick samma typ av lösning. Byte av staket runt hela området.
2022-2023	Byte av gamla balkonger till större och inglasade. Samtliga 1:or (utom sex stycken på Odensalagatan 38 A-B) som tidigare saknade balkong fick nu också balkonger.
2023	OVK-besiktning. Kontroll och återställning av skyddsrum i det skick som krävs enligt lag.
2024	Öppning av föreningens gym och pingisrum. Byte vipportar kallgarage (inkl. lås). Byte av trapphusbelysning till LED. Takåtgärder utifrån prioritet i takbesiktning. Uppgradering av nätverk (internet) till fiberoptiskt nät in till lägenheter. Radonmätning.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Uppföljning av radonmätning.
2025-2027	Relining av vertikala stammar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 225 och under året har det tillkommit 20 och avgått 20 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 225.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	12	0	29	73	83
Skuldsättning, kr/kvm	4 466	4 529	4 973	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 161	5 237	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	8	10	0	0
Energikostnad, kr/kvm	229	218	218	218	189
Årsavgifter, kr/kvm	704	628	561	552	544
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	68	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	879	799	630	621	615
Nettoomsättning, tkr	10 508	9 376	6 963	6 860	6 792
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 157	-2 328	-207	334	388
Soliditet, %	13	16	18	84	84

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 uppgår till 2 156 785 kr och beror främst på ökade taxebundna kostnader samt avskrivning för balkonger men också kostnader för utfört underhåll. Föreningens kassaflöde är negativt med 1 422 672 kr. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om höjning av årsgifter med 5% och budget för 2025 påvisar ett positivt kassaflöde. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	314 355	0	0	314 355
Underhållsfond, kr	10 676 355	0	-31 665	10 644 690
S:a bundet eget kapital, kr	10 990 710	0	-31 665	10 959 045
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 738 894	-2 327 958	31 665	-557 399
Årets resultat, kr	-2 327 958	2 327 958	-2 156 785	-2 156 785
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-589 064	0	-2 125 120	-2 714 184
S:a eget kapital, kr	10 401 646	0	-2 156 785	8 244 861

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 593 000 kr samt ianspråktagande skett med 624 665 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	-589 064
Årets resultat, kr	-2 156 785
Reservation till underhållsfond, kr	-593 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	624 665
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 714 184

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 714 184
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 507 642	9 375 912
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	187 871
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		10 507 642	9 563 783
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 989 788	-6 468 566
Underhåll enligt plan	Not 5	-624 665	-434 898
Övriga externa kostnader	Not 6	-833 352	-911 723
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-160 636	-166 421
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 679 413	-1 447 352
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-57 659
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-10 287 853	-9 486 619
RÖRELSERESULTAT		219 789	77 164
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		25 912	11 886
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 402 486	-2 417 008
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-2 376 574	-2 405 122
ÅRETS RESULTAT		-2 156 785	-2 327 958

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	61 086 078	62 333 268
Inventarier och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 086 078	62 333 268
Summa anläggningstillgångar		61 086 078	62 333 268
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 147	5 279
Kundfordringar		11 637	0
Avräkningskonto HSB		1 853 301	3 275 339
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	51 138	748 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	727 553	769 788
Summa kortfristiga fordringar		2 649 776	4 798 671
Kassa och bank			
Bank	Not 14	0	635
Summa kassa och bank		0	635
Summa omsättningstillgångar		2 649 776	4 799 306
SUMMA TILLGÅNGAR		63 735 855	67 132 574

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

314 355

314 355

Fond för yttre underhåll

10 644 690

10 676 355

Summa bundet eget kapital

10 959 045

10 990 710

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-557 399

1 738 894

Årets resultat

-2 156 785

-2 327 958

Summa ansamlad förlust

-2 714 184

-589 064

Summa eget kapital**8 244 861****10 401 646**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

28 713 218

43 714 215

Summa långfristiga skulder

28 713 218

43 714 215

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

24 703 372

10 488 123

Medlemmarnas inre fond

Not 16

331 178

402 066

Leverantörsskulder

398 060

631 560

Aktuell skatteskuld

Not 17

31 566

24 725

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

23 579

10 205

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

1 290 020

1 460 034

Summa kortfristiga skulder

26 777 775

13 016 713

Summa skulder**55 490 993****56 730 928****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****63 735 855****67 132 574**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	219 789	77 164
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 679 413	1 447 352
Övriga poster	0	57 659
	1 899 202	1 582 175
Erhållen ränta	25 912	11 886
Erlagd ränta	-2 404 218	-2 911 892
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-479 104	-1 317 831
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	726 857	-260 885
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-452 454	746 924
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-204 701	-831 791
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-432 223	-15 176 404
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-432 223	-15 176 404
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-785 748	-761 947
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-785 748	-761 947
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 422 672	-16 770 141
Likvida medel vid årets början	3 275 974	20 046 115
Likvida medel vid årets slut	1 853 301	3 275 974
	-1 422 672	-16 770 141

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB och rörelsekonto hos Länsförsäkringar in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	6 822 941	6 092 139
Årsavgifter egna	2 250 732	1 875 610
Årsavgift el	369 272	0
Årsavgift TV/bredband	97 200	0
Hysesintäkt lokaler	241 062	239 072
Hysesintäkt garage och bilplatser	459 112	445 708
Hysesintäkt övrigt	58 363	46 696
Konsumtionsavgift el	50 858	346 951
Konsumtionsavgift värme	64 550	64 896
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	540	97 740
Intäkt andrahandsupplåtelse	25 572	30 655
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	40 737	29 061
Övriga primära intäkter och ersättningar	26 703	107 384
	10 507 642	9 375 912

I Årsavgift ingår värme och vatten.**Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

Försäkringsersättning	0	187 871
	0	187 871

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-1 169 732	-1 137 374
El	-622 852	-769 585
Uppvärmning	-1 565 116	-1 409 734
Vatten	-550 729	-431 605
Renhållning	-342 476	-298 300
Bevakningskostnader	-15 360	-15 023
TV, bredband, iptelefoni	-399 990	-349 685
Obligatoriska besiktningar	-62 430	-12 970
Serviceavtal	-210 442	-180 581
Förvaltningskostnader	-1 217 604	-1 150 222
Försäkringar	-180 964	-160 122
Fastighetsskatt	-328 830	-321 450
Övriga driftskostnader	-323 261	-231 914
	-6 989 788	-6 468 566

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll huskropp utvändigt	-229 915	-434 898
Underhåll tak	-394 750	0
	-624 665	-434 898

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-19 250	-23 000
Övriga förvaltningskostnader	-596 340	-601 725
Kostnader överlåtelse och panter	-32 499	-31 574
Föreningsverksamhet	-5 902	-41 852
Kontorsutrustning och -material	-17 582	-22 951
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 932	-772
Konsulter	-79 412	-88 089
Förbrukningsinventarier	-12 436	-39 761
Medlemsavgifter HSB	-62 000	-62 000
	-833 352	-911 723

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-108 750	-126 600
Löner för anställda	0	-11 900
Övriga arvoden	-24 075	0
Revisionsarvode	-4 150	-4 100
Sociala avgifter	-23 661	-23 821
	-160 636	-166 421

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 484 245	-1 254 271
Markanläggningar	-195 167	-193 082
	-1 679 413	-1 447 352

Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-57 659
	0	-57 659

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	72 615 058	19 282 212
Årets investering byggnader balkong, styrning fastighetsnät	398 851	53 332 846
Ingående anskaffningsvärde mark	192 000	192 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 429 766	4 429 766
Årets investering markanläggning laddstolpar	33 372	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 669 047	77 236 824

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 712 111	-11 887 633
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	429 793
Årets avskrivningar byggnader	-1 484 245	-1 254 271
Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 191 446	-1 998 364
Årets avskrivningar markanläggningar	-195 167	-193 082
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 582 969	-14 903 556

Utgående redovisat värde**61 086 078 62 333 268**

Redovisade värden byggnader	58 817 554	59 902 948
Redovisade värden mark	192 000	192 000
Redovisade värden markanläggningar	2 076 525	2 238 320

Fastighetsbeteckning: Rödstjärten 2

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

Ställda säkerheter**2024-12-31 2023-12-31**

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

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	76 750	76 750
Utgående anskaffningsvärden	76 750	76 750
Ingående avskrivningar	-76 750	-76 750
Utgående avskrivningar	-76 750	-76 750

Utgående redovisat värde**0 0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	45 071	745 424
Övriga kortfristiga fordringar moms	6 067	2 841
	51 138	748 265

2024-12-31 2023-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	201 811	180 864
Förutbetalad kabel-TV och bredband	155 314	38 803
Förutbetalad administration	178 769	186 930
Förutbetalad fastighetsskötsel	191 659	170 840
Upplupen intäkt försäkringsersättning	0	187 871
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 380
	727 553	769 688

Not 14 BANK

Länsförsäkringar	0	635
	0	635

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		4,51%	2025-09-25	14 571 405	214 296
Swedbank		4,39%	2026-09-25	14 571 405	214 296
Swedbank		4,32%	2027-09-24	14 571 405	214 296
Swedbank		3,22%	2025-01-28	9 702 375	142 860
				53 416 590	785 748

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **28 714 218**

Nästa års amortering av långfristig skuld 428 592
 Lån som ska konverteras inom ett år 24 273 780
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **24 702 372**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 142 992
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 49 487 850
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	402 066	431 861
Uttag	-70 888	-29 795
	331 178	402 066

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	31 566	24 725
	31 566	24 725

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	1 170
Arbetsgivaravgifter	0	835
Övriga kortfristiga skulder medlem	23 579	8 200
	23 579	10 205

	2024-12-31	2023-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	260 298	282 349
Upplupna räntekostnader	18 659	20 391
Upplupen revision	20 000	20 000
Upplupen reparation försäkringsärende	0	308 096
Upplupen kostnad investering styrning fastighetsnät	67 937	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	898 689	829 198
Övriga upplupna kostnader reparation	24 437	0
	1 290 020	1 460 034

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Amanda Arnell	 Anita Evaldsson	 Bengt Bengtsson
..... Henrik Larsson	 Mathias Berndt	 Niklas Zakrisson
..... Rune Persson	 Willy Runnzell	

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

Revisor vald av föreningsstämman Maria Rosell	BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rödstjärten i Östersund för räkenskapsåret 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 provar 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande verksamhet samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Rosell
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MATHIAS BERNDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 19:26:28



WILLY RUNNZELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 08:09:59



NIKLAS ZAKRISSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:40:36



ANITA EVALDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 17:48:57



PER ERIK RUNE PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 19:09:43



HENRIK LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 15:37:36



AMANDA ARNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 20:52:46



BENGT BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:18:37



MARIA ROSELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:14:02



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 13:13:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MARIA ROSELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:15:23



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 13:12:13



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 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 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.