



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Stenbiten i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Stenbiten i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0693 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-12.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenbiten 1	1947-01-01	1947

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg och Partner. 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
12	förråd	192
7	lokaler (hyresrätt)	761
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 970
1	garageplatser	15
Totalt 122 objekt		6 938

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 69 st 2 rok, 21 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Astrid Hedquist	Ordförande
Leif Westergren	Ledamot
Jan-Erik Larsson	Ledamot
Heléne Brandelius	Ledamot
Lars-Gunnar Björk	Ledamot
Annelie Sivertsson	Ledamot
Charlotta Larsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Westergren, Jan-Erik Larsson och Annelie Sivertsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas, två i förening, av Astrid Hedquist, Heléne Brandelius samt Leif Westergren.

Revisorer har varit: Lars Köhler samt suppleant Erik Winberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Anette Svedin och Lena Svensson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +13%.

En förändring av årsavgiften med +4,9% 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 varvid planen uppdaterades

Föreningen har upptagit ett nytt lån på 5.000 000kr för att finansiera årets investering av åtgärden gällande takfoten. Arbetet blev avslutat i sin helhet under 2024.

Under de senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Automatisk belysning monterades i samtliga trappuppgångar. Omfattande asfaltarbeten genomfördes på föreningens mark.
2021	Renovering och tilläggsisolering av fasader och byte av balkongräcken, samt bygge av tak över entréer och balkonger på översta våningarna, utfördes på Lottgatan 20-24.
2022	Renovering och tilläggsisolering av fasader och byte av balkongräcken, samt bygge av tak över entréer och balkonger på översta våningarna, utfördes på Rådhusgatan 93-97.
2023	Renovering av takfot på baksidan, Rådhusgatan 93, genomfördes. Byte av tvättmaskin, Lottgatan 20.
2024	Renovering av takfot har genomförts på Rådhusgatan 93 och 97, samt på baksidan av Rådhusgatan 95. Byte av fjärrvärmesystem.

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

Årtal	Åtgärd
2025-2028	Renovering av takfot på framsidan, Rådhusgatan 95, Relining av Husen på Rådhusgatan 93-95

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 130 och under året har det tillkommit 16 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 129.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	144	121	120	135	118
Skuldsättning, kr/kvm	2 480	1 803	1 892	958	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 882	2 096	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	3	3	2	0
Energikostnad, kr/kvm	263	243	236	257	226
Årsavgifter, kr/kvm	789	720	645	626	585
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	803	711	678	659	585
Nettoomsättning, tkr	5 502	4 909	4 579	4 451	4 190
Resultat efter finansiella poster, tkr	344	281	521	663	346
Soliditet, %	40	46	45	58	90

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

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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.

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	128 500	0	0	128 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 880 254	0	13 995	7 894 249
S:a bundet eget kapital, kr	8 008 754	0	13 995	8 022 749
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 561 367	281 275	-13 995	3 828 647
Årets resultat, kr	281 275	-281 275	343 665	343 665
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 842 642	0	329 670	4 172 312
S:a eget kapital, kr	11 851 396	0	343 665	12 195 061

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 96 000 kr samt ianspråktagande skett med 82 005 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	3 842 642
Årets resultat, kr	343 665
Reservation till underhållsfond, kr	-96 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	82 005
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 172 312

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 172 312
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 501 501	4 909 463
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 120	23 186
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 568 621	4 932 649
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 514 901	-3 248 203
Underhåll enligt plan	Not 5	-82 005	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-444 665	-441 242
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-76 752	-81 161
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-569 970	-556 430
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-5 883	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 694 176	-4 327 036
RÖRELSERESULTAT		874 445	605 613
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		40 915	2 064
Räntekostnader och liknande resultatposter		-571 695	-326 402
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-530 780	-324 338
ÅRETS RESULTAT		343 665	281 275



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	25 729 101	22 592 968
Pågående nyanläggningar	Not 11	10 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 739 601	22 592 968
Summa anläggningstillgångar		25 739 601	22 592 968
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		37	896
Avräkningskonto HSB		3 297 994	2 522 383
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 276	90
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	424 070	387 611
Summa kortfristiga fordringar		3 723 376	2 910 980
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 036 258	0
Summa kortfristiga placeringar		1 036 258	0
Kassa och bank			
Bank	Not 15	0	22
Summa kassa och bank		0	22
Summa omsättningstillgångar		4 759 634	2 911 002
SUMMA TILLGÅNGAR		30 499 235	25 503 970

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	128 500	128 500
Fond för yttre underhåll	7 894 249	7 880 254
Summa bundet eget kapital	8 022 749	8 008 754
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 828 647	3 561 367
Årets resultat	343 665	281 275
Summa fritt eget kapital	4 172 312	3 842 642
Summa eget kapital	12 195 061	11 851 396
Skulder		
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 1517 204 920	12 512 500
Medlemmarnas inre fond	Not 1678 992	98 620
Leverantörsskulder	195 323	287 268
Aktuell skatteskuld	Not 1718 008	18 655
Övriga kortfristiga skulder	Not 1819 602	18 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19787 328	716 708
Summa kortfristiga skulder	18 304 174	13 652 574
Summa skulder	18 304 174	13 652 574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 499 235	25 503 970

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	874 445	605 613
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	569 970	556 430
Utrangering del av tak	60 600	0
	<u>1 505 015</u>	<u>1 162 043</u>
Erhållen ränta	40 915	2 064
Erlagd ränta	-507 949	-311 413
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 037 981</u>	<u>852 694</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 786	-60 985
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-104 567	-16 503
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>889 492</u>	<u>775 207</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investering i renovering av takfot	-3 711 986	-309 240
Pågående arbete	-10 500	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-3 722 486</u>	<u>-309 240</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-355 160	-260 000
Nytt lån	5 000 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>4 644 840</u>	<u>-260 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>1 811 846</u>	<u>205 967</u>
Likvida medel vid årets början	2 522 405	2 316 439
Likvida medel vid årets slut	<u>4 334 251</u>	<u>2 522 405</u>
	<u>1 811 846</u>	<u>205 967</u>

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 maskiner och inventarier:	5 år

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	0 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

2023-01-01

793200-0693

2024-12-31

2023-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	4 621 320	4 089 828
Årsavgift TV/bredband	158 460	158 460
Hysesintäkt lokaler	427 308	405 132
Hysesintäkt garage och bilplatser	173 147	153 870
Hysesintäkt övrigt	11 408	13 888
Konsumtionsavgift värme	47 964	47 964
Intäkt andrahandsupplåtelse	37 784	18 221
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	24 110	10 377
Övriga fakturerade kostnader	0	200
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	11 523
	5 501 501	4 909 463

I Årsavgift ingår El & Vatten**Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

Försäkringsersättning	67 120	23 186
	67 120	23 186

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-290 758	-148 466
El	-379 117	-448 849
Uppvärmning	-1 082 754	-957 349
Vatten	-362 616	-277 152
Renhållning	-182 127	-178 172
Bevakningskostnader	0	-1 250
TV, bredband, iptelefoni	-184 345	-209 747
Obligatoriska besiktningar	-83 110	-3 948
Serviceavtal	-21 024	-20 323
Hissar serviceavtal & besiktning	0	-4 049
Förvaltningskostnader	-571 719	-651 955
Försäkringar	-141 011	-120 290
Fastighetsskatt	-184 880	-170 185
Övriga driftskostnader	-31 441	-56 468
	-3 514 901	-3 248 203

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Diverse underhåll, byte tvättmaskin	-82 005	0
	-82 005	0

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Extern revisionsarvode	-14 750	-15 125
Övriga förvaltningskostnader	-366 693	-366 552
Kostnader överlåtelse och panter	-20 503	-11 552
Föreningsverksamhet	-500	-1 909
Kontorsutrustning och -material	0	-743
Konsulter	0	-6 761
Förbrukningsinventarier	-3 619	0
Medlemsavgifter HSB	-38 600	-38 600
	-444 665	-441 242

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-53 824	-59 440
Löner för anställda	0	-9 196
Övriga arvoden	-11 825	-2 000
Revisionsarvode	-1 800	-1 800
Sociala avgifter	-9 303	-8 725
	-76 752	-81 161

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-569 970	-556 430
	-569 970	-556 430

Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-5 883	0
	-5 883	0

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 280 919	34 971 679
Årets investering renovering av takfot	3 711 986	0
Utrangering del av taket	-60 600	
Fg års investering Balkong och fasader	0	309 240
Ingående anskaffningsvärde mark	128 200	128 200
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	310 094	310 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 370 599	35 719 213

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 816 151	-12 259 721
Utrangering del av taket	54 717	0
Årets avskrivningar byggnader	-569 970	-556 430
Ingående avskrivningar markanläggningar	-310 094	-310 094
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 641 498	-13 126 245

Utgående redovisat värde

25 729 101 22 592 968

Redovisade värden byggnader

25 600 901 22 464 768

Redovisade värden mark

128 200 128 200

Fastighetsbeteckning: Stenbitten 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1947	46 000 000	15 400 000	61 400 000	61 400 000
Lokaler	1947	1 466 000	860 000	2 326 000	2 326 000
		47 466 000	16 260 000	63 726 000	63 726 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning 17 578 000 12 935 000

Summa ställda säkerheter

17 578 000

12 935 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	10 500	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	10 500	0

Pågående arbete med en relining av stammarna

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 276	90
	1 276	90

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	156 294	141 011
Förutbetalad kabel-TV och bredband	21 995	9 239
Förutbetalad administration	104 682	222 204
Förutbetalad fastighetsskötsel	125 941	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 153	15 153
	424 070	387 611

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering Handelsbanken 3 mån	2,30%	2025-04-13	1 036 258	0
			1 036 258	0

Not 15 BANK

Bankkonto Länsförsäkringar	0	22
	0	22

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251		3,90%	2025-01-20	4 952 420	95 160
Stadshypotek 164-4251		3,90%	2025-01-30	6 175 000	130 000
Stadshypotek 164-4251		3,90%	2025-01-30	6 077 500	130 000
				17 204 920	355 160

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld **0**

Lån som ska konverteras inom ett år **17 204 920**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **17 204 920**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **1 420 640**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **15 429 120**

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år **0**

2024-12-31

2023-12-31

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	98 620	101 277
Uttag	-19 628	-2 657
	78 992	98 620

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	18 008	18 655
	18 008	18 655

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	19 602	18 823
	19 602	18 823

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	211 262
Upplupna räntekostnader	118 271	54 525
Upplupen revision	0	15 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	451 959	426 165
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	217 098	9 756
	787 328	716 708

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Annelie Sivertsson.....
Astrid Hedquist.....
Charlotta Larsson.....
Heléne Brandelius.....
Jan-Erik Larsson.....
Lars-Gunnar Björk.....
Leif Westergren

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

Revisor vald av föreningsstämman
Lars Köhler

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenbiten i Östersund, org.nr. 793200-0693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenbiten 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. Revisorenas 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 Stenbiten 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 revisionssed 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

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Köhler
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ASTRID HEDQUIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 20:35:30



JAN-ERIK LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 09:27:11



LARS-GUNNAR BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 19:50:47



HELÉNE BRANDELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 18:37:27



ANNELIE SIVERTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 14:15:46



LEIF WESTERGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 12:45:59



CHARLOTTA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 11:27:13



LARS KÖHLER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 14:08:02



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 17:06:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LARS KÖHLER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 14:06:41



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 17:06:02



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.