



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Russinbullen i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Russinullen i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 716414-7683 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-01.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Smörkransen 2	1984-04-09	1984

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
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 543
28	p-platser	0
67	garage	1 005
Totalt 162 objekt		8 548

Föreningens lägenheter fördelas på: 37 st 4 rok, 30st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Backus	Ordförande
Mats Kristiansson	Ledamot
Bodil Hansson	Ledamot, HSB
Joakim Svensberg	Ledamot
Emil Nilsson	Ledamot
Jennie Jonsson	Ledamot
Daniel Olsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Backus, Joakim Svensberg, Jennie Jonsson och Daniel Olsson

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Kristiansson, Lars Backus och Joakim Svensberg.

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

Valberedning har varit: Per Clareus (sammankallande) och Ylva Hadarsdotter, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 16 medlemmar varav 13 röstberättigade. Stämman tog beslut om att anta HSB normalstadgar 2023, beslut 2 av 2.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

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 2024-05-30 varvid planen uppdaterades.

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

Årtal	Åtgärd
2020	Årlig översyn av föreningens lekplatser. Brister åtgärdade. Uppsättande av bommar. Åtgärder efter utförd yttre besiktning.
2021	Åtgärder efter utförd yttre besiktning. Av HSB utförd årlig översyn av föreningens lekplatser. Byte av samtliga vattenutkastare med avstängare.
2022	Påbörjat takbyte. Fyra hus klara. Upprättande av 2 stycken laddplatser för elbilar. Renovering av kvarterslokal Utbyte av värmepumpar.
2023	etapp 2 av 4 takbyte har genomförts
2024	Etapp 3 av 4 takbyte har genomförts

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Etapp 4 takbyte
2025	OVK besiktning. Fasadmålning,
2025	Garage målning, fasadmålning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 111 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 114.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	169	178	217	214	243
Skuldsättning, kr/kvm	3 247	3 315	3 383	3 472	3 364
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 680	3 756	3 833	3 935	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	175	163	173	170	151
Årsavgifter, kr/kvm	749	701	671	655	655
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	94	87	0
Totala intäkter, kr/kvm	693	646	717	702	692
Nettoomsättning, tkr	5 911	5 522	5 401	5 288	5 215
Resultat efter finansiella poster, tkr	523	607	614	382	685
Soliditet, %	33	32	31	30	32

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I beräkningen ingår även tv-internetavgift fr o m 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 595 000	0	0	1 595 000
Underhållsfond, kr	7 983 775	0	361 000	8 344 775
S:a bundet eget kapital, kr	9 578 775	0	361 000	9 939 775
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 761 602	606 632	-361 000	4 007 233
Årets resultat, kr	606 632	-606 632	522 522	522 522
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 368 234	0	161 522	4 529 755
S:a eget kapital, kr	13 947 009	0	522 522	14 469 530

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 361 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 368 233
Årets resultat, kr	522 522
Reservation till underhållsfond, kr	-361 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 529 755

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 529 755
------------------------------------	------------------

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	5 911 296	5 521 511
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 224	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 926 520	5 521 511
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 355 505	-3 118 171
Övriga externa kostnader	Not 5	-373 199	-323 900
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-123 343	-103 731
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-925 496	-916 765
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-8 703	-9 465
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 786 246	-4 472 031
RÖRELSERESULTAT		1 140 275	1 049 480
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		177 600	220 287
Räntekostnader och liknande resultatposter		-795 349	-663 135
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-617 750	-442 848
ÅRETS RESULTAT		522 525	606 632



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	36 747 334	34 456 534
Summa materiella anläggningstillgångar		36 747 334	34 456 534
Summa anläggningstillgångar		36 747 334	34 456 534
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	4 000
Avräkningskonto HSB		1 738 812	1 293 549
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	121 554	107 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	307 424	294 185
Summa kortfristiga fordringar		2 167 789	1 699 197
Kassa och bank			
Bank	Not 12	4 397 970	7 225 060
Summa kassa och bank		4 397 970	7 225 060
Summa omsättningstillgångar		6 565 760	8 924 257
SUMMA TILLGÅNGAR		43 313 094	43 380 791



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 595 000

1 595 000

Fond för yttre underhåll

8 344 775

7 983 775

Summa bundet eget kapital

9 939 775

9 578 775

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 007 233

3 761 602

Årets resultat

522 525

606 632

Summa fritt eget kapital

4 529 758

4 368 233

Summa eget kapital

14 469 534**13 947 009**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

0

0

Summa långfristiga skulder

0

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

27 759 351

28 334 351

Medlemmarnas inre fond

Not 14

20 364

20 364

Leverantörsskulder

215 739

334 518

Aktuell skatteskuld

Not 15

139 777

17 482

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

1 120

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

707 209

727 067

Summa kortfristiga skulder

28 843 560

29 433 782

Summa skulder

28 843 560**29 433 782**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

43 313 094**43 380 791**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 140 275	1 049 480
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	925 496	916 765
Övriga poster	8 703	9 465
	<u>2 074 474</u>	<u>1 975 710</u>
Erhållen ränta	177 600	225 790
Erlagd ränta	-824 905	-636 727
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster		-686
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 427 168</u>	<u>1 564 087</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 330	25 074
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	14 334	77 905
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 418 173</u>	<u>1 667 066</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter utbyte tak	-3 225 000	-3 115 500
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-3 225 000</u>	<u>-3 115 500</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-575 000	-579 491
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-575 000</u>	<u>-579 491</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-2 381 827</u>	<u>-2 027 925</u>
Likvida medel vid årets början	8 518 609	10 546 535
Likvida medel vid årets slut	<u>6 136 782</u>	<u>8 518 610</u>
	<u>-2 381 827</u>	<u>-2 027 925</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 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	29 807 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	5 552 556	5 189 484
Årsavgift TV/bredband	100 500	100 500
Hysesintäkt garage och bilplatser	159 460	159 600
Hysesintäkt övrigt	4 800	600
Konsumtionsavgift el	9 733	5 966
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 182	4 862
Övriga primära intäkter och ersättningar	71 065	60 499
	5 911 296	5 521 511
I Årsavgift ingår värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	15 224	0
	15 224	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-253 110	-119 924
El	-97 237	-108 842
Uppvärmning	-999 874	-925 759
Vatten	-400 494	-360 935
Renhållning	-224 067	-212 841
TV, bredband, iptelefoni	-193 833	-193 770
Obligatoriska besiktningar	-41 005	-41 005
Serviceavtal	-26 902	-34 575
Förvaltningskostnader	-354 332	-491 246
Försäkringar	-149 557	-133 772
Fastighetsskatt	-599 918	-477 623
Övriga driftskostnader	-15 175	-17 878
	-3 355 505	-3 118 171
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 625	-13 075
Övriga förvaltningskostnader	-283 026	-264 565
Kostnader överlåtelse och panter	-14 803	-3 054
Föreningsverksamhet	-10 125	-5 769
Förbrukningsinventarier	-12 338	-2 131
Medlemsavgifter HSB	-28 100	-28 100
Arrende, hyra, leasing	-9 182	-7 205
	-373 199	-323 900
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-90 000	-75 000
Övriga arvoden	-9 000	-9 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-21 343	-16 731
	-123 343	-103 731
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-922 963	-904 483
Markanläggningar	-2 533	-12 282
	-925 496	-916 765
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Restvärdesavskrivning tak	-8 703	-9 465
	-8 703	-9 465

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 166 827	42 157 369
Utrangering tak	-134 799	-115 542
Utbyte tak	3 225 000	3 125 000
Ingående anskaffningsvärde mark	2 091 000	2 091 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	282 970	292 470
Årets investering markanläggning	0	-9 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 630 999	47 540 797

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 834 016	-12 035 610
Utrangering tak	126 095	106 077
Årets avskrivningar byggnader	-922 963	-904 483
Ingående avskrivningar markanläggningar	-250 248	-238 652
Årets avskrivningar markanläggningar	-2 533	-11 596
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 883 665	-13 084 265

Utgående redovisat värde**36 747 334 34 456 534**

Redovisade värden byggnader	34 626 145	32 332 811
Redovisade värden mark	2 091 000	2 091 000
Redovisade värden markanläggningar	30 189	32 722

Fastighetsbeteckning: Smörkransen 2 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1984	66 924 000	13 065 000	79 989 000	63 683 000
		66 924 000	13 065 000	79 989 000	63 683 000

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

Fastighetsinteckning	39 895 000	39 895 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	39 895 000	39 895 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	121 553	107 389
Övriga kortfristiga fordringar	1	74
	121 554	107 463

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	164 745	149 557
Förutbetalad kabel-TV och bredband	46 397	46 392
Förutbetalad administration	47 565	51 039
Förutbetalad fastighetsskötsel	48 717	47 197
	307 424	294 185

Not 12 BANK

SBAB	4 397 970	7 225 060
	4 397 970	7 225 060

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		3,84%	2025-06-03	4 976 851	160 000
Swedbank		3,84%	2025-03-27	11 945 000	132 000
Swedbank		3,34%	2025-02-28	4 700 000	100 000
Swedbank		4,06%	2025-02-28	6 137 500	150 000
				27 759 351	542 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

27 759 351

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

27 759 351

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 168 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

25 049 351

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

0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

20 364

22 409

Uttag

0

-2 045

20 364**20 364****Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

139 777

17 482

139 777**17 482****Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

1 111

0

Övriga kortfristiga skulder

9

0

1 120**0****Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

126 134

140 253

Upplupna räntekostnader

51 194

80 750

Upplupen revision

14 300

12 300

Upplupen fastighetsförvaltning

19 750

20 549

Förutbetalda årsavgifter och hyror

495 831

469 338

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

3 877

707 209**727 067**

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Bodil Hansson	 Daniel Olsson	 Emil Nilsson
..... Jennie Jonsson	 Joakim Svensberg	 Lars Backus
..... Mats Kristiansson		

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

Christer Melin Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Russinbullen i Östersund, org.nr. 716414-7683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Russinbullen 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 uppger, 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 Russinbullen 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

Christer Melin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

LARS BACKUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 11:10:04



JENNIE JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 13:07:39



MATS KRISTIANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 15:12:31



DANIEL OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 13:46:56



EMIL NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 15:39:55



BODIL HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 09:21:02



JOAKIM SVENSBURG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 15:19:41



CHRISTER MELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 13:23:17



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 12:26:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CHRISTER MELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 13:26:04



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 12:30:32



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.