



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Vildgäsen i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vildgåsen i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0750 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-04-26.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vildgåsen 1	1965-01-01	1967

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31. Folksam är ny försäkringsgivare från 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lokaler, hobbyrum/förråd (hyresrätt)	107
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 492
1	lokaler (upplåten med bostadsrätt) föreningslokal	66
35	garageplatser	525
40	p-platser	0
Totalt 169 objekt		6 190

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 9 st 2 rok, 12 st 3 rok, 38 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Erik Gustavsson	Ordförande		
Klas Eidet	Ledamot		
Agneta Hedlund	Ledamot		
Johnny Edberg	Ledamot		
Bodil Sigvardsson	HSB-Ledamot		2024-04-08
Lilian Nätfalk	Ledamot		
Bodil Hansson	HSB-Ledamot	2024-04-08	
Anders Jönsson	Suppleant		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Agneta Hedlund och Johnny Edberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening Hans Gustafsson, Johnny Edberg, Liliane Nätfalk och Klas Göran Eidet.

Revisorer har varit: Mats Andersson med Lars Nyberg som suppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Anita Jägemar och Margareta Öhrnell, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 19 mars 2024. På stämman deltog 28 st röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 14 oktober 2024 gällande förslag från styrelsen att anta nya anpassade normalstadgar 2023. Denna extra stämma avser beslut 1 av 2. Bostadsrättshavarens ansvar för balkongmarkis med tillbehör, balkongmatta och balkonggardin. Bostadsrättsföreningen ansvarar för vind/ljusmätare.
Närvarande 18 st röstberättigade medlemmar. Föreningsstämman beslutade enhälligt att anta styrelsens förslag.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9,8%.

En förändring av årsavgiften med +8,5% 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 2024-08-14, varvid underhållsplanen uppdaterades.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Underhållsåtgärd: Målning av garagelängorna. Följande investeringar har gjorts: Dräneringar samt dagvattenledningar runt hela fastigheten 48-50-52. Dräneringar och dagvattenledningar utfört vid hela fastigheten 54 och 56 på sidan som vetter om Storsjön. Dagvattenbrunnar är utbytta på fastigheterna. Projektet med inglasade balkonger och uteplatser har slutförts. Ventilationsbytet på Bangårdsgatan 54 är färdigställt. Detsamma gäller Solelanläggningen är också färdigställt.
2021	Återställning av gården, asfaltering, gräsmattor mm efter balkongprojektet är slutfört. Renovering och målning av sopboden. Stängslet mot järnvägen är nedmonterat och bortforslat (Stängslet är även borttaget från underhållsplanen). Trafikverket har ersatt vårt stängsel, uppsatt på Trafikverkets markområde. Rensning och uppriktning av hängrännor mot Bangårdsgatan och Tjalmargatan. Slyröjning längs parkeringen. Nedtagning av björkar vid Bangårdsgatan 56. Snörasskydd på alla balkonger på tredje våningen. Utrensning av cykelförråden. Gårdsgruppen har satt upp blomlådor vid alla entréer och planterat ängsblommor på gräsmattan mot Tjalmargatan och slänten mellan parkeringen och järnvägen.
2022	Ventilationsbyte är utfört på fastigheten Bangårdsgatan 56. Ny panncentral är installerad.
2023	Utebelysning utbytt på garagelängor och sopbod. Modernisering av tvättstugan 56:an med automatiskt tvättmedel och sköljmedels dosering. Inköp ny tvättmaskin på 52:an samt installering automatisk tvättmedel och sköljmedels dosering. Markåterställning efter balkong projektet är slutfört på samtliga grönytor.
2024	Inköp 6 utemöbler till gården, Byggnation Boulebana, Reparation plåttak + snörasskydd på 48, 50 och 52, Ombyggnation entréen ner till cykelrum vid 52:an. Ny torktumlare tvättstugan 52:an. Lagstadgad OVK besiktning. Utebelysning på samtliga lyktstolpar utbytta.

Föreningen uppdaterar årligen underhållsplanen för att planera kommande underhållsbehov.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Samtliga källarfönster ommålas

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	219	251	256	220	213
Skuldsättning, kr/kvm	3 386	3 611	4 045	4 143	4 242
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 771	4 022	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	195	181	179	176	164
Årsavgifter, kr/kvm	772	715	607	589	589
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	754	702	725	704	702
Nettoomsättning, tkr	4 665	4 347	4 118	3 990	3 979
Resultat efter finansiella poster, tkr	252	368	472	236	729
Soliditet, %	31	30	29	27	26

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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

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	331 400	0	0	331 400
Underhållsfond, kr	2 858 492	0	-794	2 857 698
S:a bundet eget kapital, kr	3 189 892	0	-794	3 189 098
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 300 785	367 562	794	6 669 141
Årets resultat, kr	367 562	-367 562	252 421	252 421
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 668 347	0	253 215	6 921 562
S:a eget kapital, kr	9 858 239	0	252 421	10 110 660

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 160 000 kr samt ianspråktagande skett med 160 794 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 668 347
Årets resultat, kr	252 421
Reservation till underhållsfond, kr	-160 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	160 794
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 921 562

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 921 562
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 665 001	4 347 323
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 665 001	4 347 323
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 630 717	-2 149 002
Underhåll enligt plan	Not 4	-160 794	-240 996
Övriga externa kostnader	Not 5	-241 014	-234 303
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-143 756	-155 338
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-942 766	-942 766
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 119 047	-3 722 406
RÖRELSERESULTAT		545 954	624 917
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 676	1 947
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 209	-259 302
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-293 533	-257 355
ÅRETS RESULTAT		252 421	367 562

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	28 606 202	29 377 160
Inventarier och installationer	Not 9	1 670 169	1 841 976
Summa materiella anläggningstillgångar		30 276 371	31 219 136
Summa anläggningstillgångar		30 276 371	31 219 136
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		482	1 835
Avräkningskonto HSB		1 506 090	1 640 748
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	18 552	31 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	306 393	256 009
Summa kortfristiga fordringar		1 831 518	1 930 537
Summa omsättningstillgångar		1 831 518	1 930 537
SUMMA TILLGÅNGAR		32 107 888	33 149 673

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

331 400

331 400

Fond för yttre underhåll

2 857 699

2 858 492

Summa bundet eget kapital

3 189 099

3 189 892

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 669 141

6 300 785

Årets resultat

252 421

367 562

Summa fritt eget kapital

6 921 562

6 668 347

Summa eget kapital

10 110 660

9 858 239

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

0

19 071 749

Summa långfristiga skulder

0

19 071 749

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

20 961 749

3 283 184

Medlemmarnas inre fond

Not 13

64 059

64 059

Leverantörsskulder

383 883

321 129

Aktuell skatteskuld

Not 14

12 762

9 605

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

21 910

20 469

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

552 865

521 239

Summa kortfristiga skulder

21 997 228

4 219 685

Summa skulder

21 997 228

23 291 434

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 107 888

33 149 673

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	545 954	624 917
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	942 766	942 766
	1 488 719	1 567 683
Erhållen ränta	6 676	1 947
Erlagd ränta	-289 730	-259 392
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 205 666	1 310 238
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-35 639	2 281
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	88 499	148 189
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 258 526	1 460 708
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 393 184	-557 952
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 393 184	-557 952
ÅRETS KASSAFLÖDE	-134 658	902 756
Likvida medel vid årets början	1 640 748	737 992
Likvida medel vid årets slut	1 506 090	1 640 748
	-134 658	902 756

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto 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: 10 - 15 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	2 491 230 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
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	3 734 614	3 401 340
Årsavgifter lokaler	19 540	17 796
Årsavgiftsbortfall lokaler	-19 540	-17 796
Årsavgift el	223 020	0
Årsavgift TV/bredband	241 680	0
Hysesintäkt lokaler	59 616	57 591
Hysesintäkt garage och bilplatser	290 931	284 321
Hysesintäkt övrigt	5 250	3 300
Konsumtionsavgift el	14 866	224 283
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	241 935
Försäljning egenproducerad el	7 307	12 675
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 601	7 884
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 537	18 212
Övriga fakturerade kostnader	150	450
Övriga primära intäkter och ersättningar	74 429	95 332
	4 665 001	4 347 323

I Årsavgift ingår värme och vatten.**Not 3 DRIFTSKOSTNADER**

Reparationer	-376 064	-42 698
El	-239 356	-287 222
Uppvärmning	-701 473	-622 000
Vatten	-263 696	-210 735
Renhållning	-108 079	-116 798
TV, bredband, iptelefoni	-252 008	-246 698
Obligatoriska besiktningar	-1 926	-1 925
Serviceavtal	-76 114	-65 079
Förvaltningskostnader	-334 687	-329 355
Försäkringar	-79 278	-73 870
Fastighetsskatt	-142 760	-139 603
Övriga driftskostnader	-55 277	-13 018
	-2 630 717	-2 149 002

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll tvättstuga	-35 750	-162 871
Underhåll installationer	-125 044	-78 125
	-160 794	-240 996

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-14 875	-14 350
Övriga förvaltningskostnader	-174 031	-163 305
Kostnader överlåtelse och pant	-4 463	-16 801
Föreningsverksamhet	-3 490	-532
Kontorsutrustning och -material	-418	-2 202
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 566	-3 264
Förbrukningsinventarier	-2 771	-2 449
Medlemsavgifter HSB	-31 400	-31 400
	-241 014	-234 303

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

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-63 700	-64 250
Löner för anställda	0	-18 400
Vicevärdsarvode	-19 800	-46 800
Övriga arvoden	-42 950	-6 050
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-13 806	-16 338
	-143 756	-155 338

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-763 301	-763 301
Markanläggningar	-7 657	-7 657
Installationer och inventarier	-171 808	-171 808
	-942 766	-942 766

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 709 682	37 709 682
Ingående anskaffningsvärde mark	418 000	418 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 780 405	1 780 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 908 087	39 908 087

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 834 116	-8 070 816
Årets avskrivningar byggnader	-763 301	-763 301
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 696 811	-1 689 154
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 657	-7 657
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 301 886	-10 530 927

Utgående redovisat värde

28 606 202

29 377 160

Redovisade värden byggnader	28 112 265	28 875 566
Redovisade värden mark	418 000	418 000
Redovisade värden markanläggningar	75 937	83 594

Fastighetsbeteckning: Vildgåsen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966	46 000 000	16 400 000	62 400 000	62 400 000
Lokaler	1966	1 016 000	709 000	1 725 000	1 725 000
		47 016 000	17 109 000	64 125 000	64 125 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	24 587 000	24 587 000
Summa ställda säkerheter	24 587 000	24 587 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	2 410 575	2 410 575
Utgående anskaffningsvärden	2 410 575	2 410 575

Ingående avskrivningar	-568 599	-396 791
Årets avskrivningar	-171 808	-171 808
Utgående avskrivningar	-740 406	-568 599

Utgående redovisat värde

1 670 169

1 841 976

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	18 552	30 057
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 888
	18 552	31 945

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	126 979	79 278
Förutbetald kabel-TV och bredband	60 060	59 582
Förutbetald administration	55 536	53 156
Förutbetald fastighetsskötsel	63 818	63 993
	306 393	256 009

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,30%	2025-03-01	11 000 000	0
Stadshypotek		1,01%	2025-10-30	7 000 000	0
Stadshypotek		1,05%	2025-12-01	371 749	140 000
Stadshypotek		1,05%	2025-12-01	700 000	200 000
Stadshypotek		4,51%	2025-03-30	1 890 000	275 000
				20 961 749	615 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 20 961 749

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **20 961 749**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 460 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 17 886 749

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

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	64 059	64 059
	64 059	64 059

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	12 762	9 605
	12 762	9 605

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	21 548	14 338
Personalens källskatt	270	270
Arbetsgivaravgifter	92	92
Övriga kortfristiga skulder	0	5 769
	21 910	20 469

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	111 739	127 129
Upplupna räntekostnader	32 016	21 537
Upplupen revision	15 000	13 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	394 110	359 573
	552 865	521 239

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Agneta Hedlund

.....
Bodil Hansson

.....
Hans Erik Gustavsson

.....
Johnny Edberg

.....
Klas Eidet

.....
Liljan Nätfalk

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

Revisor vald av föreningsstämman
Mats Andersson

BoRevision i Sverige AB
Caroline Andersen - Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vildgåsen i Östersund, org.nr. 793200-0750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vildgåsen 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Vildgäsen 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

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

HANS ERIK GUSTAVSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 16:39:03



AGNETA HEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 16:14:49



KLAS EIDET

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 15:36:11



LILIAN NÄTFALK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 15:54:40



BODIL HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 09:33:08



JOHNNY EDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 15:00:22



MATS ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 09:29:49



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 13:31:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MATS ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 09:15:54



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 13:31:21



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.