



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Abborren 3 i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Abborren 3 i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0818 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1931. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-12.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Abborren 3	1931-09-01	1931

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ej 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
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 944
18	P-platser (Carport)	0
Totalt 45 objekt		1 944

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 3 st 2 rok, 18 st 3 rok, 3 st 4 rok.
Föreningen har 1 lokal á 45 kvm som ej är uthyrningsbar

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anna-Maria Jansson	Ordförande
Anita Näslund	Ledamot
Tor Högdal	Ledamot
Christopher Henberg	Ledamot
Marcus Nilsson	Ledamot
Jonas Björklund	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna-Maria Jansson och Jonas Björklund.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsföreningens firma av Anna-Maria Jansson, Anita Näslund, Jonas Björklund och Marcus Nilsson.

Revisorer har varit Christel Andersson och Thomas Olsson vald av föreningen

Valberedning har varit: hela styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

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 2022-05-03, varvid planen uppdaterades.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Årtal	Åtgärd
2023	Energideklaration. Byte av kodlås mot Brunflovägen, Byte av alla brandsläckare.
2024	Byte av alla brandvarnare i lägenheterna till sådana som räcker i 10 år.
2024	Byte av trasiga stuprör
2024	Uppgraderat teknik för tv, telefon och bredband
2024	Cykelrummet har förstärkts med galler för fönstren

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

Årtal	Åtgärd
2025	Målning av carportarna samt ev. byte av några bräder.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	87	101	105	132	141
Skuldsättning, kr/kvm	776	1 005	1 017	1 028	1 115
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	776	1 028	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	216	181	171	173	151
Årsavgifter, kr/kvm	594	559	516	504	489
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	636	587	561	545	540
Nettoomsättning, tkr	1 237	1 167	1 117	1 084	1 075
Resultat efter finansiella poster, tkr	26	57	65	115	132
Soliditet, %	26	21	19	17	13

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	80 836	0	0	80 836
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	760 648	0	314 000	1 074 648
S:a bundet eget kapital, kr	841 484	0	314 000	1 155 484
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-291 284	57 493	-314 000	-547 791
Årets resultat, kr	57 493	-57 493	25 556	25 556
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-233 791	0	-288 444	-522 235
S:a eget kapital, kr	607 693	0	25 556	633 249

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 314 000 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	-233 791
Årets resultat, kr	25 556
Reservation till underhållsfond, kr	-314 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-522 235

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-522 235
------------------------------------	-----------------

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	1 237 166	1 167 042
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 237 166	1 167 042
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-921 679	-792 310
Övriga externa kostnader	Not 4	-73 691	-81 803
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-31 342	-29 314
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-143 500	-143 500
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 170 212	-1 046 926
RÖRELSERESULTAT		66 954	120 115
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 988	1 184
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 386	-63 807
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-41 398	-62 623
ÅRETS RESULTAT		25 557	57 493



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	1 427 625	1 571 125
Summa materiella anläggningstillgångar		1 427 625	1 571 125
Summa anläggningstillgångar		1 427 625	1 571 125
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 313
Avräkningskonto HSB		903 434	1 237 662
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	12 447	12 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	102 890	83 928
Summa kortfristiga fordringar		1 018 771	1 335 087
Summa omsättningstillgångar		1 018 771	1 335 087
SUMMA TILLGÅNGAR		2 446 396	2 906 212

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	80 836	80 836
Fond för yttre underhåll	1 074 648	760 648
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 155 484	841 484
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-547 791	-291 284
Årets resultat	25 556	57 493
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-522 235	-233 791
Summa eget kapital	633 249	607 693
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10	1 028 586
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 040 617
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10	479 724
Medlemmarnas inre fond	Not 11	69 258
Leverantörsskulder		77 469
Aktuell skatteskuld	Not 12	5 120
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	152 640
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		784 561
Summa skulder	1 813 147	2 298 518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 446 396	2 906 212



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	66 954	120 115
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	143 500	143 500
	210 453	263 615
Erhållen ränta	1 988	1 184
Erlagd ränta	-47 378	-60 924
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	165 063	203 875
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 912	-7 490
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	9 263	42 746
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	156 414	239 132
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Amortering av lån	-17 568	-23 100
Slutamortering av lån	-473 074	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-490 642	-23 100
ÅRETS KASSAFLÖDE	-334 228	216 032
Likvida medel vid årets början	1 237 662	1 021 630
Likvida medel vid årets slut	903 434	1 237 662
	-334 228	216 032

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	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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 106 388	1 053 648
Årsavgift TV/bredband	48 600	32 400
Hysesintäkt garage och bilplatser	75 600	75 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 591	3 592
Övriga primära intäkter och ersättningar	-13	1 802
	1 237 166	1 167 042
I Årsavgift ingår el, värme och vatten		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-90 207	-17 414
El	-32 727	-36 655
Uppvärmning	-291 083	-253 608
Vatten	-96 886	-70 723
Renhållning	-58 828	-50 095
TV, bredband, iptelefoni	-68 114	-68 718
Obligatoriska besiktningar	0	-7 774
Serviceavtal	-25 349	-8 790
Förvaltningskostnader	-153 703	-181 358
Försäkringar	-54 535	-48 968
Fastighetsskatt	-46 050	-45 321
Övriga driftskostnader	-4 198	-2 885
	-921 679	-792 310
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-49 691	-48 892
Kostnader överlåtelse och panter	-7 901	-1 313
Konsulter	0	-7 500
Förbrukningsinventarier	0	-7 998
Medlemsavgifter HSB	-16 100	-16 100
	-73 691	-81 803
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-24 500	-22 900
Övriga arvoden	-500	0
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-4 342	-4 414
	-31 342	-29 314
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-99 732	-99 732
Markanläggningar	-43 768	-43 768
	-143 500	-143 500

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 156 616	3 156 616
Ingående anskaffningsvärde mark	15 000	15 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 251 328	1 251 328
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 422 944	4 422 944

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 863 100	-1 763 369
Årets avskrivningar byggnader	-99 732	-99 732
Ingående avskrivningar markanläggningar	-988 719	-944 951
Årets avskrivningar markanläggningar	-43 768	-43 768
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 995 319	-2 851 819

Utgående redovisat värde**1 427 625****1 571 125**

Redovisade värden byggnader	1 193 784	1 293 516
Redovisade värden mark	15 000	15 000
Redovisade värden markanläggningar	218 841	262 609

Fastighetsbeteckning: Abborren 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1931	15 200 000	5 800 000	21 000 000	21 000 000
Lokaler	1931	152 000	52 000	204 000	204 000
		15 352 000	5 852 000	21 204 000	21 204 000

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

Fastighetsinteckning	2 632 900	2 632 900
----------------------	-----------	-----------

Summa ställda säkerheter	2 632 900	2 632 900
---------------------------------	------------------	------------------

Not 8 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	12 447	12 184
	12 447	12 184

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	55 648	50 423
Förutbetalad kabel-TV och bredband	5 426	5 724
Förutbetalad administration	12 346	11 816
Förutbetalad fastighetsskötsel	16 480	15 965
Upplupen intäkt el, värme, vatten	12 991	0
	102 890	83 928

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	4,75%	2025-01-28	467 693	5 536
Stadshypotek	1,40%	2026-06-01	1 040 618	12 032
			1 508 311	17 568

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 028 586**

Nästa års amortering av långfristig skuld 12 032

Lån som ska konverteras inom ett år 467 693

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **479 725**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 70 272

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 420 471

Not 11 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	75 978	75 978
Uttag	-6 720	0
	69 258	75 978

Not 12 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 120	4 210
	5 120	4 210

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	350	3 745
	350	3 745

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	47 958	61 286
Upplupna räntekostnader	5 000	8 992
Förutbetalda årsavgifter och hyror	99 682	86 164
	152 640	156 442

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anita Näslund

.....
Anna-Maria Jansson

.....
Christopher Henberg

.....
Jonas Björklund

.....
Marcus Nilsson

.....
Tor Högdal

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

.....
Christel Andersson

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Tomas Olsson

Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

För bostadsrättsföreningen Abborren 3 i Östersund.

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024.

Revisionen har genomförts för att i rimlig grad försäkra oss om att redovisningen inte innehåller väsentliga fel. Vi har granskat ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna samt bedömt den samlade informationen i beslut, redovisning och verksamhetsberättelse.

Vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att resultatet behandlas enligt styrelsens förslag samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund 2025-03-18

Christel Andersson

Thomas Olsson

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Abborren 3 i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA-MARIA JANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 09:14:02



TOR HÖGDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 19:29:47



ANITA NÄSLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 19:28:27



JONAS BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 19:32:39



MARCUS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 21:22:55



CHRISTOPHER HENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:50:17



THOMAS OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 14:38:05



CHRISTEL ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 13:50:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Abborren 3 i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 14:36:01



CHRISTEL ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 13:51:51



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.