



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Iden i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Iden i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0826 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 1941. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-12.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Iden 1,6	1943-06-27	1944
Iden 4,7	1943-01-01	1942

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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 m²
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 496
3	lokaler (hyresrätt) samt förråd	294
50	p-platser	0

Totalt 117 objekt 3 790

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 45 st 2 rok, 6 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Daniel Öman	Ordförande		
Bengt Nord	Ledamot		
Christer Wedin	HSB-Ledamot		
Evelina Lantz	Ledamot		2025-01-20
Pontus Jonsson	Ledamot		
Emilia Persson Berglöf	Ledamot	2025-01-21	
Vilgot Larsson	Ledamot	2025-01-21	

Styrelsens sammansättning

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pontus Jonsson, Emilia Persson Berglöf och Vilgot Larsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Ledamöter som avgått under året är Evelina Lantz (2025-01-20).

Firman har tecknats två i förening av Daniel Öman, Bengt Nord, Pontus Jonsson och Evelina Lantz (tom 2025-01-20).

Revisorer har varit: Jimmy Jonsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Maya Westerlund (sammankallande) och Johanna Thofelt vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2025-01-20 som enhälligt beslutade om fyllnadsval av Emilia Persson Berglöf och Vilgot Larsson fram till och med ordinarie årsstämma.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%. En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad. Balkongtillägget lämnas oförändrat.

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. Stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan, varvid planen uppdaterades.



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

Årtal	Åtgärd
2024	Återställt asfalt & kantsten på gården efter balkongbygget och installationen av nya värmecentraler. Radonmätning. Åtgärdat delar av åtgärdsplaner takbesiktning genomförd 2023-06-28. Byte av tvättmaskin på Förlandsgränd 4
2023	Antal undercentraler har utökats från 1 till 4 så varje hus har fått varsin. 3 Källardörrar är bytta, Förlandsgränd 4 A på gavlarna och Ringvägen 3 på gaveln. Takbesiktning genomförd. Förberett för laddstationer på parkeringar vid Ringvägen och Rådhusgatan.
2022	Byggt 63 inglasade balkonger av och med Balco. Installation av jordfelsbrytare i alla lägenheter.
2021	Installerat sensorstyrd belysning i trapphusen och bytt till LED. Visning av balkongmodulen av Balco för alla medlemmar. Iordningsställt övernattningsslägenheten för uthyrning. Hyvlat bort asfalt vid entrédörrarna Förlandsgränd 4B och 4C för att kunna öppna dörren bättre under vintern. Lagat tak på Förlandsgränd 4C. Bytt vindsdörrar på Rådhusgatan 76 A och B. Åtgärdat anmärkningarna vid OVK-besiktning. En ny tvättmaskin inköpt till Rådhusgatan 76.
2020	Renovering av tvättstuga Förlandsgränd färdigställdes. Påbörja iordningsställandet av en övernattningsslägenhet. Uppfräschning av Verkstad/Hobbyrum som står till medlemmarnas förfogande. Undersökt möjligheten att bygga om balkongerna.

Individuell mätning debitering (IMD)

Föreningen har i dagsläget IMD EL och redovisar in underlag för mervärdesskatt löpande till Skatteverket.

Förändringar i lånen:

Det lån som återstod hos Stadshypotek har i och med sitt förfall i november flyttats över till Danske Bank och slagits ihop med ett befintligt mindre lån och bundits på 1 års löptid.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2025	Fortsätta mindre åtgärder efter takbesiktning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	131	81	0	235	253
Skuldsättning, kr/kvm	7 250	7 407	7 193	1 222	1 300
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 860	8 030	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	10	2	2
Energikostnad, kr/kvm	261	261	226	228	193
Årsavgifter, kr/kvm	1 141	1 053	765	765	765
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 174	1 064	1 115	791	794
Nettoomsättning, tkr	4 450	4 034	3 074	3 037	3 049
Resultat efter finansiella poster, tkr	-411	-649	-877	159	386
Soliditet, %	15	16	14	57	54

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat uppgår till 411 120 kr och beror främst på ökade driftskostnader för reparationer av bland annat tak och mark men också ökade taxebundna kostnader. Föreningens kassaflöde från verksamheten påvisar underskott med 988 873 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 149 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden för amorteringar och återinvesteringar samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% för 2025. Budget för 2025 visar ett positivt kassaflöde och positivt årets resultat. Styrelsen bevakar kostnader och är restriktiv med åtgärder men bedömer att föreningen kan finansiera framtida åtgärder.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	128 780	0	0	128 780
Underhållsfond, kr	4 399 726	0	193 305	4 593 031
S:a bundet eget kapital, kr	4 528 506	0	193 305	4 721 811
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 632 320	-649 152	-193 305	789 863
Årets resultat, kr	-649 152	649 152	-411 120	-411 120
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	983 168	0	-604 425	378 743
S:a eget kapital, kr	5 511 674	0	-411 120	5 100 554

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 262 000 kr samt ianspråktagande skett med 68 695 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	983 168
Årets resultat, kr	-411 120
Reservation till underhållsfond, kr	-262 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	68 695
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	378 743

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	378 743
------------------------------------	----------------

Upplysningar om resultat och ekonomisk 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	4 450 102	4 034 131
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 450 102	4 034 131
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 303 453	-2 101 111
Underhåll enligt plan	Not 4	-68 695	-55 625
Övriga externa kostnader	Not 5	-316 924	-371 574
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-92 474	-92 053
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-907 501	-901 765
Övriga rörelsekostnader utrangering	Not 8	0	-9 758
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 689 047	-3 531 887
RÖRELSERESULTAT		761 055	502 244
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 874	2 391
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 176 049	-1 135 472
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-18 315
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 172 175	-1 151 396
ÅRETS RESULTAT		-411 120	-649 152



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	32 698 193	33 401 144
Summa materiella anläggningstillgångar		32 698 193	33 401 144
Summa anläggningstillgångar		32 698 193	33 401 144
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 844	0
Avräkningskonto HSB		370 483	1 359 267
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	48 898	50 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	200 545	277 423
Summa kortfristiga fordringar		628 771	1 687 246
Kassa och bank			
Bank	Not 13	623	712
Summa kassa och bank		623	712
Summa omsättningstillgångar		629 394	1 687 958
SUMMA TILLGÅNGAR		33 327 587	35 089 102

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

128 780

128 780

Fond för yttre underhåll

4 593 031

4 399 726

Summa bundet eget kapital

4 721 811

4 528 506

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

789 863

1 632 320

Årets resultat

-411 120

-649 152

Summa fritt eget kapital

378 744

983 168

Summa eget kapital**5 100 554****5 511 674**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

11 399 750

10 976 550

Summa långfristiga skulder

11 399 750

10 976 550

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

16 079 435

17 095 735

Medlemmarnas inre fond

Not 15

53 286

53 286

Leverantörsskulder

177 151

936 436

Aktuell skatteskuld

Not 16

3 942

6 188

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

5 866

4 145

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

507 603

505 088

Summa kortfristiga skulder

16 827 283

18 600 878

Summa skulder**28 227 033****29 577 428****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****33 327 587****35 089 102**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	761 055	502 244
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	907 501	901 765
Övriga poster	0	9 758
	1 668 556	1 413 767
Erhållen ränta	3 874	2 391
Erlagd ränta	-1 183 134	-1 189 405
Övriga poster	-630	-18 315
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	488 666	208 438
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	69 691	1 083 931
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-749 580	-7 449 274
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-191 223	-6 156 905
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-204 550	-572 110
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-204 550	-572 110
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut amorteringar	-593 100	-643 100
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut ny upplåning	0	1 110 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-593 100	466 900
ÅRETS KASSAFLÖDE	-988 873	-6 262 115
Likvida medel vid årets början	1 359 979	7 622 094
Likvida medel vid årets slut	371 107	1 359 979
	-988 873	-6 262 115

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB och sparkonto hos Danske Bank 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: 5 - 30 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
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	3 033 706	2 945 376
Balkongtillägg	831 600	666 036
Årsavgift el	125 052	70 678
Hysesintäkt lokaler	125 581	124 080
Hysesintäkt garage och bilplatser	174 305	170 400
Hysesintäkt övrigt	20 204	5 465
Intäkt andrahandsupplåtelse	32 750	29 539
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 850	17 203
Övriga primära intäkter och ersättningar	93 054	5 354
	4 450 102	4 034 131

I Årsavgift ingår värme, vatten, kabeltv och bredband.**Not 3 DRIFTSKOSTNADER**

Reparationer	-465 154	-278 912
Sotning	0	-6 000
El	-200 705	-235 928
Uppvärmning	-624 015	-570 324
Vatten	-165 683	-184 255
Renhållning	-121 679	-87 689
TV, bredband, iptelefoni	-145 696	-134 888
Obligatoriska besiktningar	-7 196	-27 804
Serviceavtal	-42 923	-47 666
Förvaltningskostnader	-350 248	-304 572
Försäkringar	-61 708	-54 548
Fastighetsskatt	-105 669	-110 776
Övriga driftskostnader	-12 778	-57 749
	-2 303 453	-2 101 111

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll tvättstuga	-68 695	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen källardörrar	0	-55 625
Underhåll huskropp utvändigt	0	0
	-68 695	-55 625

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-14 125	-31 000
Övriga förvaltningskostnader	-239 378	-238 457
Kostnader överlåtelse och panter	-5 111	-15 483
Föreningsverksamhet	-1 674	-3 892
Kontorsutrustning och -material	0	-774
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 581	-670
Konsulter	-23 059	-54 098
Medlemsavgifter HSB	-27 200	-27 200
Stämma och styrelse	-2 795	0
	-316 924	-371 574

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-54 500	-71 999
Övriga arvoden	-19 900	0
Övriga personalkostnader	-202	0
Revisionsarvode	-1 200	-3 600
Sociala avgifter	-16 672	-16 454
	-92 474	-92 053

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-855 265	-855 494
Markanläggningar	-52 236	-46 270
	<u>-907 501</u>	<u>-901 765</u>
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-9 758
	<u>0</u>	<u>-9 758</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Pantbrevskostnad oljecistern	0	-18 315
	<u>0</u>	<u>-18 315</u>



2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 531 545	38 976 635
Årets utrangering byggnad (fg år fjärrvärmecentral)	0	-17 200
Årets investering byggnader	0	572 110
Ingående anskaffningsvärde mark	19 000	19 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 639 034	1 639 034
Årets investering markanläggning asfaltering del av gård	204 550	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 394 129	41 189 579

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 015 925	-6 167 874
Årets utrangering byggnad	0	7 442
Årets avskrivningar byggnader	-855 265	-855 494
Ingående avskrivningar markanläggningar	-772 509	-726 239
Årets avskrivningar markanläggningar	-52 236	-46 270
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 695 936	-7 788 435

Utgående redovisat värde**32 698 193 33 401 144**

Redovisade värden byggnader	31 660 355	32 515 619
Redovisade värden mark	19 000	19 000
Redovisade värden markanläggningar	1 018 838	866 525

Fastighetsbeteckning: Iden 4 m.fl.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	26 000 000	8 295 000	34 295 000	34 295 000
Lokaler	1957	707 000	201 000	908 000	908 000
		26 707 000	8 496 000	35 203 000	35 203 000

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

Fastighetsinteckning	28 757 000	28 757 000
Summa ställda säkerheter	28 757 000	28 757 000

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	48 898	38 395
Övriga kortfristiga fordringar moms IMD	0	12 161
	48 898	50 556

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	71 899	61 708
Förutbetalad kabel-TV och bredband	33 804	34 126
Förutbetalad administration	43 054	131 417
Förutbetalad fastighetsskötsel	51 788	50 172
	200 545	277 423

Not 13 BANK

Danske Bank	623	712
	623	712

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank		4,62%	2025-12-01	10 976 800	161 600
Danske Bank		2,55%	2025-12-30	4 931 135	160 000
Danske Bank		2,49%	2026-12-30	11 571 500	171 500
				27 479 435	493 100
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 400 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					171 500
Lån som ska konverteras inom ett år					15 907 935
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					16 079 435
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 972 400
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					25 013 935
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	53 286	60 949
Uttag	0	-7 662
	53 286	53 286

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 942	6 188
	3 942	6 188

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	5 866	0
Övriga kortfristiga skulder medlem	0	4 145
	5 866	4 145

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	94 380	114 839
Upplupna räntekostnader	41 977	49 692
Upplupen revision	15 000	15 000
Upplupen fastighetsskötsel	2 254	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	353 992	325 557
	507 603	505 088

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Bengt Nord

Christer Wedin

Daniel Öman

Emilia Persson Berglöf

Pontus Jonsson

Vilgot Larsson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Jimmy Jonsson

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Iden i Östersund, org.nr. 793200-0826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Iden i Östersund för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Iden 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

Jimmy Jonsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

DANIEL ÖMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 09:40:11



BENGT NORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 07:34:20



PONTUS JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 10:31:56



CHRISTER WEDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 14:21:24



VILGOT KOIVISTO LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 10:26:53



EMILIA BERGLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 08:35:29



JIMMY JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 19:28:08



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 09:51:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JIMMY JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 19:26:16



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 09:51:11



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.