



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
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	T.o.m.
Daniel Öman	Ordförande	
Christer Berglund	HSB-Ledamot	
Eija Koivisto	Ledamot	
Max Englund	Ledamot	2024-04-19
Evelina Lantz	Ledamot	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Öman och Eija Koivisto.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Berglund, Eija Koivisto, Max Englund, Daniel Öman, och Evelina Lantz.

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

Valberedning har varit: Elinor Jakobsson (sammankallande) och Johanna Thofelt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 11 st röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade enhälligt att anta HSB Normalstadgar 2023, beslut 2 av 2. Extra årsstämma hölls 2023-05-16 som enhälligt beslutade att anta HSB Normalstadgar 2023, beslut 1 av 2.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%. En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad. Balkongtillägget höjs med 25%.

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

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

Årtal	Ändamål
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 övernattningslägenheten 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 övernattningslägenhet. Uppfräschning av Verkstad/Hobbyrum som står till medlemmarnas förfogande. Undersökt möjligheten att bygga om balkongerna.
2019	Färdigställt montering av Entrepotrar 3 Källardörrar är bytta, Rådhusg 80 A&B och Rådhusg 76 B på hörnet. Vi har bytt ut källarbelysningen i alla källargångar utom Förlandsgränd (kommer senare) Nu är det rörelsevakter installerade så att inte all belysning tänds på en gång. Vi har köpt in nya bord till Föreningslokalen Elen i föreningslokalen är delvis omgjord. NCC har asfalterat om alla våra ytor. Vi har tagit bort 2 besöksparkeringar på Ringvägen. Där finns nu 4 nya parkeringar för boende och det är förberett (nergrävt) eldragning så att vi i framtiden kan ändra dessa till laddstolpar. Vi har tagit bort 2 parkeringar på baksidan Ringvägen, detta för att underlätta för snöröjningen. Dessa 2 parkeringar kommer vara för besökande mellan 15/4-31/10 Vi har påbörjat renoveringen av Tvättstugan på Förlandsgränd, maskinerna är flyttade och 1 ny installerad. Tvättstugan kommer att färdigställas våren 2020.

Individuell mätning debitering (IMD)

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

Översyn av lokaler & förråd

Styrelsen har inventerat faciliteter i förråd & lokaler för att skapa en aktuell bild av uthyrningsbara objekt samt skicket på dessa. Därtill har hyresavgifter för dessa ytor omförhandlats.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder:

Årtal	Ändamål
2024	Asfaltering efter projekten balkonger samt undercentraler. Radonmätning. Åtgärder efter takbesiktning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	81	0	235	253	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 407	7 193	1 222	1 300	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 030	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	10	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	261	226	228	193	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 053	765	765	765	768
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 064	1 115	791	794	792
Nettoomsättning, tkr	4 034	3 074	3 037	3 049	3 039
Resultat efter finansiella poster, tkr	-649	-877	159	386	415
Soliditet, %	16	14	57	54	52

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

Upplysning vid förlust

Årets förlust uppgår till 614 tkr och hänförs främst till balkonginvestering med ökad räntekostnad samt avskrivning. Som framgår av flerårsöversikten har föreningen över tid påvisat ett positivt resultat. För att möta ökade kostnader har föreningen beslutat att höja avgifterna med 3% och balkongtillägget med 219 kr/månad. Budget för 2024 påvisar ett positivt kassaflöde dock med ett lägre negativt resultat än årets utfall. 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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 130 351	0	269 375	4 399 726
S:a bundet eget kapital, kr	4 259 131	0	269 375	4 528 506
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 789 119	-887 424	-269 375	1 632 320
Årets resultat, kr	-887 424	887 424	-649 152	-649 152
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 901 695	0	-918 527	983 168
S:a eget kapital, kr	6 160 826	0	-649 152	5 511 674

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 325 000 kr samt ianspråktagande skett med 55 625 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	1 901 695
Årets resultat, kr	-649 152
Reservation till underhållsfond, kr	-325 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 625
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	983 168

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	983 168
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 034 131	3 073 570
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 207 500
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 034 131	4 281 070
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 101 111	-3 979 253
Underhåll enligt plan	Not 5	-55 625	-44 705
Övriga externa kostnader	Not 6	-371 574	-289 341
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-92 053	-92 254
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-901 765	-431 281
Övriga rörelsekostnader utrangering	Not 9	-9 758	-66 908
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 531 887	-4 903 742
RÖRELSERESULTAT		502 244	-622 672
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 391	218
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 135 472	-264 969
Övriga finansiella poster	Not 10	-18 315	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 151 396	-264 752
ÅRETS RESULTAT		-649 152	-887 424

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	33 401 144	33 740 558
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>33 401 144</u>	<u>33 740 558</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 401 144</u>	<u>33 740 558</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 359 267	7 622 094
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	50 556	29 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	277 423	1 381 954
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 687 246</u>	<u>9 034 003</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	712	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>712</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 687 958</u>	<u>9 034 003</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 089 102</u>	<u>42 774 561</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		128 780	128 780
Fond för yttre underhåll		4 399 726	4 130 351
Summa bundet eget kapital		4 528 506	4 259 131
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 632 320	2 789 119
Årets resultat		-649 152	-887 424
Summa fritt eget kapital		983 168	1 901 695
Summa eget kapital		5 511 674	6 160 826
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	10 976 550	909 443
Summa långfristiga skulder		10 976 550	909 443
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	17 095 735	26 695 942
Medlemmarnas inre fond	Not 16	53 286	60 949
Leverantörsskulder		936 436	4 925 698
Aktuell skatteskuld	Not 17	6 188	1 708
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	4 145	6 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	505 088	4 013 286
Summa kortfristiga skulder		18 600 878	35 704 292
Summa skulder		29 577 428	36 613 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 089 102	42 774 561

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	502 244	-622 672
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	901 765	431 281
Övriga poster uttrangering	9 758	66 908
	<u>1 413 767</u>	<u>-124 482</u>
Erhållen ränta	2 391	218
Erlagd ränta	-1 189 405	-201 303
Övriga poster	-18 315	-90
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>208 438</u>	<u>-325 658</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 083 931	-1 226 687
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-7 449 274	8 374 273
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-6 156 905</u>	<u>6 821 928</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-572 110	-24 263 395
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-572 110</u>	<u>-24 263 395</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut amorteringar	-643 100	-385 750
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut ny upplåning	1 110 000	23 300 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>466 900</u>	<u>22 914 250</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-6 262 114	5 472 783
Likvida medel vid årets början	7 622 094	2 149 311
Likvida medel vid årets slut	<u>1 359 979</u>	<u>7 622 094</u>
	<u>-6 262 114</u>	<u>5 472 783</u>

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

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder (inkl värme, vatten, kabeltv och bredband)	2 945 376	2 677 506
Balkongtillägg	666 036	0
Hysesintäkt lokaler	124 080	120 542
Hysesintäkt garage och bilplatser	170 400	160 325
Hysesintäkt övrigt	5 465	3 900
Hysesrabatter	0	-40 008
Konsumtionsavgift el	70 678	73 714
Intäkt andrahandsupplåtelse	29 539	4 030
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 203	16 874
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 354	56 687
	4 034 131	3 073 570
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning (sanering oljecistern)	0	1 207 500
	0	1 207 500
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-278 912	-2 380 276
Sotning	-6 000	0
El	-235 928	-207 705
Uppvärmning	-570 324	-509 101
Vatten	-184 255	-149 151
Renhållning	-87 689	-99 334
TV, bredband, iptelefoni	-134 888	-136 488
Obligatoriska besiktningar	-27 804	0
Serviceavtal	-47 666	-35 130
Förvaltningskostnader	-304 572	-273 095
Försäkringar	-54 548	-46 428
Fastighetsskatt	-110 776	-105 727
Övriga driftskostnader	-57 749	-36 818
	-2 101 111	-3 979 253
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-37 055
Underhåll övriga gemensamma utrymmen dörrar källare	-55 625	0
Underhåll installationer	0	-7 650
	-55 625	-44 705
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-31 000	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-238 457	-223 311
Kostnader överlåtelse och pant	-15 483	-13 904
Föreningsverksamhet	-3 892	-8 953
Kontorsutrustning och -material	-774	-2 676
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-670	-600
Konsulter	-54 098	0
Förbrukningsinventarier	0	-1 697
Medlemsavgifter HSB	-27 200	-27 200
	-371 574	-289 341

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-71 999	-74 400
Revisionsarvode	-3 600	-1 200
Sociala avgifter	-16 454	-16 654
	<u>-92 053</u>	<u>-92 254</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-855 494	-394 344
Markanläggningar	-46 270	-36 937
	<u>-901 765</u>	<u>-431 281</u>
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid utrangering av fjärrvärmecentral (fg år dränering och balkonger)	-9 758	-66 908
	<u>-9 758</u>	<u>-66 908</u>
Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Pantbrev kostnad oljecistern	-18 315	0
	<u>-18 315</u>	<u>0</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 11 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 976 635	15 499 874
Årets utrangering byggnad fjärrvärmecentral (fg år dränering och balkonger)	-17 200	-450 634
Årets investering byggnader fjärrvärmecentral	572 110	23 927 395
Ingående anskaffningsvärde mark	19 000	19 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 639 034	1 303 034
Årets investering markanläggning	0	336 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 189 579	40 634 669

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 167 872	-6 157 254
Årets utrangering byggnad fjärrvärmecentral (fg år dränering och balkonger)	7 442	383 799
Årets avskrivningar byggnader	-855 494	-394 418
Ingående avskrivningar markanläggningar	-726 239	-689 302
Årets avskrivningar markanläggningar	-46 270	-36 937
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 788 435	-6 894 111

Utgående redovisat värde

33 401 144 33 740 558

Redovisade värden byggnader	32 515 620	32 808 763
Redovisade värden mark	19 000	19 000
Redovisade värden markanläggningar	866 525	912 795

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	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	28 757 000	27 880 000
Summa ställda säkerheter	28 757 000	27 880 000

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	38 395	26 258
Övriga kortfristiga fordringar IMD	12 161	3 697
	50 556	29 955

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	61 708	54 548
Förutbetalad kabel-TV och bredband	34 126	31 728
Förutbetalad administration	131 417	52 710
Förutbetalad fastighetsskötsel	50 172	35 468
Upplupen försäkringsersättning sanering	0	1 207 500
	277 423	1 381 954

Not 14 BANK

Danske Bank	712	0
	712	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Händelse	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank		4,27%	2024-04-02	11 743 000	171 500
Danske Bank		4,62%	2025-12-01	11 138 400	161 600
Danske Bank		4,71%	2024-04-01	4 281 692	160 000
Stadshypotek		1,16%	2024-12-01	909 443	100 000
				28 072 535	593 100
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 976 800
Nästa års amortering av långfristig skuld					161 600
Lån som ska konverteras inom ett år					16 934 135
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					17 095 735
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 372 400
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					25 107 035

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

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

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	6 188	1 708
	6 188	1 708

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder medlem	4 145	6 710
	4 145	6 710

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	114 839	110 354
Upplupna räntekostnader	49 692	67 996
Upplupen revision	15 000	11 500
Upplupen driftskostnad (bl a sanering oljecistern)	0	2 156 181
Upplupen kostnad balkonger	0	1 340 711
Förutbetalda årsavgifter och hyror	325 557	326 544
	505 088	4 013 286

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Christer Berglund

.....
Daniel Öman

.....
Eija Koivisto

.....
Evelina Lantz

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

Revisor vald av föreningsstämman
Katarina Dowler

BoRevision i Sverige AB
Anna Maria Christiansson - 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 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Catharina Dowler
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-31 kl. 08:54:17



CHRISTER BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 15:33:50



EIJA KOIVISTO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 12:01:57



EVELINA LANTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 15:39:37



CATHARINA DOWLER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 16:16:43



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 19:56:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Iden i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CATHARINA DOWLER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 16:27:39



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 19:56:09



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.