



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Torget i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Torget i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0776 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-04.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ordningsmannen 8	1955-01-01	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 876
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	636
31	lokaler (hyresrätt)	2 368
39	garageplatser	666
7	p-platser	0
Totalt 105 objekt		5 546

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 7 st 2 rok, 7 st 3 rok, 2 st 4 rok, 3 st 5 rok, 2 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tomas Axner	Ordförande
Sven Olof Nilsson	Ledamot
Hans Petter Lehn	Ledamot
Robert Karlsson	Ledamot
Anki Johansson	Ledamot
Rasmus Brink	Ledamot
Bodil Hansson	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anki Johansson, Rasmus Brink, Sven-Olof Nilsson och Robert Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av minst två av Tomas Axner, HP Lehn, Anki Johansson och Robert Karlsson.

Revisorer har varit: Bengt Olsson, vald vid föreningsstämman och en av HSB riksförbund utsedd revisor hos Atrakta i Sverige AB.

Valberedning har varit: Andreas Granlund och Kristina Tägtström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +50% per 2025-01-01 är registrerad. Med anledning av föreningens taxeringsvärde kan föreningens tekniska skattestatus förändras, vilket kan få ekonomiska konsekvenser för föreningens medlemmar.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-10, varvid planen uppdaterades.



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

Årtal	Åtgärd
2020	Byte av elarmaturer källare. Underhåll hiss. Renovering av uthyrningslägenhet 2. Målning av räcken vid ingångar på Residensgränd.
2021	Fönsterbyte. Målning trapphus. Ombyggnation lokal.
2022	Byte garageport. Installation avfuktare i torkrum.
2023	Byte av ventilationsaggregat vid lokaler runt Stortorget. Besiktning av balkonger samt målning av räcken. Underhållsmålning av allmänna utrymmen. Radonmätning. Lagat en genomgående spricka i en lägenhet. Lagat hål i garagetaket (nedre). Filmning och spolning av avlopp.
2024	Slutfört installation av ventilationsaggregat med tillhörande hus på tak. Säkrat upp husfasad. Relinat trappuppgång Stortorget 3. Renovering av lokal hårsalongen. Påbörjat arbete med att se över andelstalen i föreningen.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Målning av trappuppgångarna, upprustning av fasad. Uppdatering av underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-55	25	62	23	112
Skuldsättning, kr/kvm	393	162	205	205	205
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	869	398	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	216	184	205	213	171
Årsavgifter, kr/kvm	197	197	181	181	181
Årsavgifter/totala intäkter, %	17	17	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	640	462	557	548	526
Nettoomsättning, tkr	2 876	2 857	2 678	2 619	2 549
Resultat efter finansiella poster, tkr	-589	-20	37	-52	478
Soliditet, %	56	67	70	70	66

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 beror främst på höga renoveringskostnader och akutåtgärder under året tillsammans med ökade fjärrvärme och vattenpriser och för låga årsavgifter. Styrelsen har också bekostad renovering av lokal inför uthyrning som belastar årets resultat.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativ med -350 221kr. Årets kassaflöde är positivt med 49 871kr då föreningen lånat upp 1 200 00kr under året. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -55kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om en årsavgiftshöjning med 50% från 250101.

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	272 383	0	0	272 383
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	994 814	0	469 000	1 463 814
S:a bundet eget kapital, kr	1 267 197	0	469 000	1 736 197
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 275 520	-20 132	-469 000	2 786 388
Årets resultat, kr	-20 132	20 132	-589 221	-589 221
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 255 388	0	-1 058 221	2 197 167
S:a eget kapital, kr	4 522 585	0	-589 221	3 933 364

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 564 000 kr samt ianspråktagande skett med 95 000 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	3 255 388
Årets resultat, kr	-589 221
Reservation till underhållsfond, kr	-564 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	95 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 197 167

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 197 167
------------------------------------	------------------

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	2 892 434	2 857 280
Övriga rörelseintäkter	Not 3	704	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 893 138	2 857 280
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 793 443	-2 398 016
Underhåll enligt plan	Not 5	-95 000	-19 350
Övriga externa kostnader	Not 6	-292 160	-235 117
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-62 756	-59 660
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-187 812	-156 527
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-3 220	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 434 392	-2 868 670
RÖRELSERESULTAT		-541 254	-11 390
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 447	2 695
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 414	-11 437
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-47 967	-8 742
ÅRETS RESULTAT		-589 221	-20 132



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 839 147	4 974 617
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	700 000
Summa materiella anläggningstillgångar		5 839 147	5 674 617
Summa anläggningstillgångar		5 839 147	5 674 617
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		132	2 966
Kundfordringar		0	31 500
Avräkningskonto HSB		940 221	890 376
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	129 157	39 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	147 093	148 302
Summa kortfristiga fordringar		1 216 603	1 113 032
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 563	1 537
Summa kortfristiga placeringar		1 563	1 537
Summa omsättningstillgångar		1 218 166	1 114 568
SUMMA TILLGÅNGAR		7 057 313	6 789 186

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	272 383	272 383
Fond för yttre underhåll	1 463 814	994 814
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 736 197	1 267 197
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 786 388	3 275 520
Årets resultat	-589 221	-20 132
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 197 167	3 255 388
Summa eget kapital	3 933 364	4 522 585
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	1 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 182 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	308 402
Leverantörsskulder		152 226
Aktuell skatteskuld	Not 17	7 288
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	472 233
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 123 948	1 266 601
Summa skulder	3 123 948	2 266 601
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 057 313	6 789 186



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-541 254	-11 390
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	187 812	156 527
Utrangering	3 220	0
	<u>-350 221</u>	<u>145 137</u>
Erhållen ränta	4 447	2 695
Erlagd ränta	-52 054	-11 437
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-397 828</u>	<u>136 395</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 726	-92 803
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-325 013	343 833
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-776 567</u>	<u>387 425</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-355 562	-700 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-355 562</u>	<u>-700 000</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Amorteringar av lån	-18 000	0
Upptagande av nytt lån	1 200 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>1 182 000</u>	<u>0</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	49 871	-312 575
Likvida medel vid årets början	891 913	1 204 487
Likvida medel vid årets slut	<u>941 783</u>	<u>891 913</u>
	49 871	-312 575

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 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	289 808	289 808
Årsavgifter lokaler	166 012	166 012
Årsavgift TV/bredband	39 000	39 000
Hysesintäkt lokaler	1 876 150	1 864 999
Hysesintäkt garage och bilplatser	378 900	315 000
Hysesintäkt övrigt	31 605	34 000
Konsumtionsavgift el	0	25 491
Konsumtionsavgift värme	87 344	90 944
Konsumtionsavgift TV/bredband (hyreslokal)	1 500	1 500
Avsatt till inre fond	0	-32 508
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 445	483
Övriga primära intäkter och ersättningar	16 670	62 551
	2 892 434	2 857 280
I Årsavgift ingår värme och vatten. El tecknas separat av bostadsrättshavaren.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	704	0
	704	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-860 630	-464 083
El	-163 031	-183 213
Uppvärmning	-865 246	-825 636
Vatten	-167 045	-128 179
Renhållning	-94 882	-67 384
Bevakningskostnader	-13 000	-26 617
TV, bredband, iptelefoni	-72 214	-69 141
Obligatoriska besiktningar	-23 069	-18 750
Serviceavtal	-27 801	-33 293
Hissar serviceavtal & besiktning	-7 788	-7 679
Förvaltningskostnader	-150 523	-234 506
Försäkringar	-54 915	-53 910
Fastighetsskatt	-242 380	-241 314
Övriga driftskostnader	-50 917	-44 310
	-2 793 443	-2 398 016
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll garage och bilplatser - målning 2023	0	-19 350
Underhåll avlopp	-95 000	0
	-95 000	-19 350
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-44 219	-17 125
Övriga förvaltningskostnader	-169 933	-153 531
Kostnader överlåtelse och panter	-6 015	0
Föreningsverksamhet	-6 494	0
Kontorsutrustning och -material	0	-908
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-454	-456
Konsulter	-39 765	-46 697
Förbrukningsinventarier	-8 880	0
Medlemsavgifter HSB	-16 400	-16 400
	-292 160	-235 117

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-52 000	-43 500
Löner för anställda	0	-1 200
Övriga arvoden	0	-3 400
Revisionsarvode	0	-2 000
Sociala avgifter	-10 756	-9 560
	-62 756	-59 660
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-187 812	-156 527
	-187 812	-156 527
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Utrangering ventilation	-3 220	0
	-3 220	0

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 654 001	9 654 001
Omklassificering Ventilation	980 693	0
Årets utrangering byggnad (ventilation)	-9 300	0
Årets investering byggnad laddboxar	74 869	0
Ingående anskaffningsvärde mark	528 600	528 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 228 863	10 182 601

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 207 983	-5 051 456
Årets utrangering byggnad (ventilation)	6 080	0
Årets avskrivningar byggnader	-187 812	-156 527
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 389 716	-5 207 983

Utgående redovisat värde

5 839 147 4 974 617

Redovisade värden byggnader

5 310 547 4 446 017

Redovisade värden mark

528 600 528 600

Fastighetsbeteckning: Ordningssmannen 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	20 400 000	5 600 000	26 000 000	26 000 000
Lokaler	1957	11 400 000	8 600 000	20 000 000	20 000 000
		31 800 000	14 200 000	46 000 000	46 000 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	4 276 900	4 276 900
varav i eget förvar	2 176 900	2 176 900
Summa ställda säkerheter	4 276 900	4 276 900

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar (ventilation)	700 000	0
Årets Investering ventilation	280 693	700 000
Omklassificering till Byggnader och mark (ventilation)	-980 693	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	700 000

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	56 186	39 888
Övriga kortfristiga fordringar (naturvårdsverket bidrag laddstolpar)	72 971	0
	129 157	39 888

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	53 809	50 023
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	5 375	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	16 251	16 213
Förutbetalad administration	52 949	41 432
Förutbetalad fastighetsskötsel	18 709	40 634
	147 093	148 302

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Länsförsäkringar	1,7%		1 563	1 537
			1 563	1 537

2024-12-31

2023-12-31

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,10%	2025-10-30	1 000 000	0
Stadshypotek	3,65%	2025-03-27	1 182 000	24 000
			2 182 000	24 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				2 182 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				2 182 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				96 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				2 062 000

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	322 027	321 419
Avsättning	0	32 508
Uttag	-13 625	-31 900
	308 402	322 027

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	7 288	245 716
Slutskatteskuld föregående år	0	-239 494
	7 288	6 222

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	1 800	0
	1 800	0

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	132 972	136 944
Upplupna räntekostnader	2 193	1 833
Upplupen revision	30 000	15 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	307 068	272 593
	472 233	426 370

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anki Johansson

Bodil Hansson

Hans Petter Lehn

Rasmus Brink

Robert Karlsson

Sven Olof Nilsson

Tomas Axner

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

Revisor vald av föreningsstämman
Bengt Olsson

Atrakta i Sverige AB
Fanny Grönlund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i 302519 - HSB Brf Torget i Östersund

Org.nr 793200-0776

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Torget 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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Torget i Östersund för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Östersund 2025

Atrakta i Sverige AB

Fanny Grönlund
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

TOMAS AXNER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 10:45:52



SVEN OLOF NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 18:26:21



ROBERT KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 21:11:41



BODIL HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 09:59:38



RASMUS BRINK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 07:49:00



ANKI JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 11:16:45



HANS PETTER LEHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 09:50:25



BENGT OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 10:13:25



FANNY GRÖNLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 08:00:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

BENGT OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 10:18:24



FANNY GRÖNLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 08:01:46



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 föreningsstämmans 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.