



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Tårtan i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Tårtan i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 716414-6099 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tårtan 1	1982-11-01	1983

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 064
58	p-platser	0
52	garageplatser	780
Totalt 198 objekt		7 844

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 33 st 2 rok, 21 st 3 rok, 26 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Skyttmo	Ordförande
Björn Jonsson	Ledamot
Anne-Marie Karlsson	Ledamot, HSB
Carola Österlund	Ledamot
Niklas Strandberg	Ledamot
Emelie Jonsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Jonsson samt fyllnadsval för Carola Österlund samt Niklas Strandberg. Fyllnadsval även för Emelie Jonsson som har valt att lämna sitt uppdrag vid stämman.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anne-Marie Karlsson, Carola Österlund, Mikael Skyttmo och Emelie Jonsson.

Revisorer har varit: Karin Spångberg som ersatts med suppleanten Johan Ihrén valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Kalle Norlander och Billy Lindman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Vid stämman beslutades att anta Normalstadgar 2023 för HSB bostadsrättsföreningar antas (beslut 2 av 2)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

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

Ny bilplatspolicy har antagits. Även ny debiteringsordning för laddplatser har beslutats innebärande att användaren betalar för sin faktiska elförbrukning från och med 2025-01-01.

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

Årtal	Åtgärd
2020	Renovering av träningsrum. Målning av soprum. Markåtgärder Underhåll av tak på höghusen
2021	Markåtgärder. Besiktning och upprustning skyddsrum. Installation av seriekopplade brandvarnare i höghusens trappuppgångar Installation av laddplatser för elbilar OVK-besiktning och rengöring Byte av utemöbler vid höghusen Inköp av släpvagn
2022	Målning av ytterpanel på garage och soprum. Byte av centraldammsugare i tvättstugor. Markarbeten och förbättringar parkering och gångvägar. Besiktning och upprustning av skyddsrum. Målning av ytterdörrar på Vålådalsgränd 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 och 23. Montering av hjärtstartare.
2023	Installation av laddstationer för elbilar. Byte av fläktsystem i höghusen.
2024	Radonmätning. Byte av ventilationsaggregat för ett antal lägenheter. Renovering av toaletterna vid tvättstugorna. Byte av rökluckor i höghusen.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Målning av radhus och balkonger
2028	Utbyte värmekulvert finns i underhållsplanen, men den byts inte om den bedöms vara funktionell.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 116.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	159	194	251	260	319
Skuldsättning, kr/kvm	3 028	3 094	3 508	3 581	3 654
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 362	3 435	3 508	3 581	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	193	170	178	178	156
Årsavgifter, kr/kvm	769	747	707	707	707
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	94	92	92	0
Totala intäkter, kr/kvm	752	717	772	767	765
Nettoomsättning, tkr	5 779	5 622	5 451	5 412	5 403
Resultat efter finansiella poster, tkr	368	639	513	953	1 277
Soliditet, %	29	28	26	25	22

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.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 068 000	0	0	1 068 000
Underhållsfond, kr	5 522 172	0	163 833	5 686 005
S:a bundet eget kapital, kr	6 590 172	0	163 833	6 754 005
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 648 081	639 496	-163 833	3 123 744
Årets resultat, kr	639 496	-639 496	367 678	367 678
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 287 577	0	203 845	3 491 422
S:a eget kapital, kr	9 877 749	0	367 678	10 245 427

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 289 000 kr samt ianspråktagande skett med 125 167 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	3 287 577
Årets resultat, kr	367 678
Reservation till underhållsfond, kr	-289 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	125 167
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 491 422

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 491 422
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska 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	5 778 648	5 622 110
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 572	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 897 220	5 622 110
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 736 417	-3 099 978
Underhåll enligt plan	Not 5	-125 167	-2 176
Övriga externa kostnader	Not 6	-394 248	-402 155
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-84 058	-71 652
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-757 483	-688 468
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-189 864
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 097 373	-4 454 294
RÖRELSERESULTAT		799 847	1 167 815
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		148 995	7 386
Räntekostnader och liknande resultatposter		-581 164	-535 705
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-432 169	-528 319
ÅRETS RESULTAT		367 678	639 496

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	26 517 126	26 777 506
Inventarier och installationer	Not 11	9 598	16 373
Summa materiella anläggningstillgångar		26 526 724	26 793 879
Summa anläggningstillgångar		26 526 724	26 793 879
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		25	0
Avräkningskonto HSB		3 014 692	8 109 632
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	42 903	31 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	578 552	458 720
Summa kortfristiga fordringar		3 636 172	8 599 473
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	5 112 459	0
Summa kortfristiga placeringar		5 112 459	0
Kassa och bank			
Bank	Not 15	45 403	0
Summa kassa och bank		45 403	0
Summa omsättningstillgångar		8 794 035	8 599 473
SUMMA TILLGÅNGAR		35 320 758	35 393 352



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 068 000	1 068 000
Fond för yttre underhåll		5 686 005	5 522 172
<i>Summa bundet eget kapital</i>		6 754 005	6 590 172
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 123 744	2 648 081
Årets resultat		367 678	639 496
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 491 422	3 287 577
Summa eget kapital		10 245 427	9 877 749
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	14 791 045	8 645 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		14 791 045	8 645 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	8 960 500	15 621 045
Medlemmarnas inre fond	Not 17	123 264	125 025
Leverantörsskulder		429 229	428 828
Aktuell skatteskuld	Not 18	87 227	19 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	684 066	675 483
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		10 284 286	16 870 103
Summa skulder		25 075 331	25 515 603
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 320 758	35 393 352



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	799 847	1 167 815
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	757 483	688 468
Övriga poster avser bidrag laddstolpar	57 916	0
	<u>1 615 246</u>	<u>1 856 284</u>
Erhållen ränta	80 198	7 386
Erlagd ränta	-597 314	-526 952
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	189 864
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 098 131</u>	<u>1 526 581</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 843	-22 285
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	90 878	132 749
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 126 166</u>	<u>1 637 045</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-548 244	-2 151 151
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-548 244</u>	<u>-2 151 151</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-515 000	-515 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-515 000</u>	<u>-515 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	62 922	-1 029 106
Likvida medel vid årets början	8 109 632	9 138 737
Likvida medel vid årets slut	<u>8 172 554</u>	<u>8 109 632</u>
	62 922	-1 029 106

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	29 867 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	5 297 490	5 143 022
Årsavgiftsbortfall bostäder	-27 594	-26 834
Årsavgift TV/bredband	131 625	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	336 713	341 849
Hysesintäkt övrigt	15 000	14 200
Konsumtionsavgift el	15 000	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	375	132 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 976	14 840
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 063	3 033
	5 778 648	5 622 110
I Årsavgift ingår värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	118 572	0
	118 572	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-623 194	-229 824
El	-153 182	-180 393
Uppvärmning	-920 449	-835 858
Vatten	-437 374	-313 942
Renhållning	-198 757	-162 652
TV, bredband, iptelefoni	-243 072	-230 412
Obligatoriska besiktningar	-55 683	-47 065
Serviceavtal	-35 444	-36 909
Hissar serviceavtal & besiktning	-15 532	-14 963
Förvaltningskostnader	-476 303	-554 417
Försäkringar	-124 897	-111 163
Fastighetsskatt	-430 823	-356 993
Övriga driftskostnader	-21 708	-25 385
	-3 736 417	-3 099 978
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
OVK åtgärder	-24 049	0
Ytskiktsrenovering toaletter i anslutning av tvättstugor.	-101 118	0
Färg till klätterställning	0	-2 176
	-125 167	-2 176
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 125	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-321 237	-306 530
Kostnader överlåtelse och panter	-7 961	-11 906
Föreningsverksamhet	-3 369	-1 253
Kontorsutrustning och -material	-538	-159
Konsulter	0	-5 281
Förbrukningsinventarier	-1 943	-20 494
Medlemsavgifter HSB	-34 400	-34 400
Arrende, hyra, leasing	-9 675	-9 633
	-394 248	-402 155

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-46 533	-38 533
Övriga arvoden	-19 628	-17 593
Revisionsarvode	-4 851	-4 620
Sociala avgifter	-13 046	-10 906
	-84 058	-71 652
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-747 291	-678 277
Markanläggningar	-3 417	-3 417
Installationer och inventarier	-6 775	-6 775
	-757 483	-688 468
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Restvärdesavskrivning ventilatoin höghusen	0	-189 864
	0	-189 864

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 933 216	35 209 244
Bidrag för laddstolpar inv 23 (laddstationer för elbilar 2023)	-60 000	140 936
Utrangering ventilation höghusen	0	-427 179
Ventilation i höghusen	548 244	2 010 215
Ingående anskaffningsvärde mark	1 503 200	1 503 200
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	225 603	225 603
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 150 263	38 662 019

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 703 041	-11 262 079
Utrangering ventilation höghusen	2 083	237 315
Årets avskrivningar byggnader	-747 291	-678 277
Ingående avskrivningar markanläggningar	-181 471	-178 054
Årets avskrivningar markanläggningar	-3 417	-3 417
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 633 137	-11 884 512

Utgående redovisat värde

26 517 126 26 777 506

Redovisade värden byggnader	24 973 210	25 230 174
Redovisade värden mark	1 503 200	1 503 200
Redovisade värden markanläggningar	40 715	44 132

Fastighetsbeteckning: Tårtan 1 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1983	40 464 000	7 800 000	48 264 000	38 420 000
Bostäder hyreshus	1983	15 600 000	3 501 000	19 101 000	19 101 000
Lokaler	1983	668 000	486 000	1 154 000	1 154 000
		56 732 000	11 787 000	68 519 000	58 675 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	33 096 000	33 096 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	33 096 000	33 096 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	120 781	120 781
Utgående anskaffningsvärden	120 781	120 781
Ingående avskrivningar	-104 408	-97 633
Årets avskrivningar	-6 775	-6 775
Utgående avskrivningar	-111 183	-104 408
Utgående redovisat värde	9 598	16 373

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	42 903	31 121
	42 903	31 121

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	138 383	124 897
Förutbetald kabel-TV och bredband	57 031	56 913
Förutbetald administration	185 476	179 219
Förutbetald fastighetsskötsel	72 355	70 097
Upplupna ränteintäkter	68 796	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 511	27 594
	578 552	458 720

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB fasträntekonto 3 mån	3,55%	2025-01-14	5 112 459	0
			5 112 459	0

Not 15 BANK

SBAB	45 403	0
	45 403	0

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,67%	2027-09-30	8 029 330	200 000
Stadshypotek		2,56%	2026-12-01	7 076 715	115 000
Swedbank		1,28%	2025-08-25	8 645 500	200 000
				23 751 545	515 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 791 045**

Nästa års amortering av långfristig skuld 315 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 8 645 500
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **8 960 500**

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	125 025	125 025
Uttag	-1 761	0
	123 264	125 025

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	87 227	19 722
	87 227	19 722

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	120 627	130 784
Upplupna räntekostnader	21 888	38 038
Upplupen revision	14 000	12 000
Upplupen fastighetsförvaltning	19 750	14 166
Förutbetalda årsavgifter och hyror	506 274	480 495
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 527	0
	684 066	675 483

2024-12-31

2023-12-31

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anne-Marie Karlsson

.....
Björn Jonsson

.....
Carola Österlund

.....
Emelie Jonsson

.....
Mikael Skyttmo

.....
Niklas Strandberg

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

Johan Ihrén
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tårtan i Östersund, org.nr. 716414-6099

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tårtan i Östersund för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tårtan i Östersund för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Ihrén
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MIKAEL SKYTTMO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 19:31:48



EMELIE JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 19:32:16



CAROLA ÖSTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 19:34:00



NIKLAS STRANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 12:37:16



ANNE-MARIE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 19:29:30



BJÖRN JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 19:33:10



JOHAN IHRÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-14 kl. 07:25:36



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-14 kl. 19:16:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JOHAN IHRÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-14 kl. 07:27:09



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-14 kl. 19:15:59



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.