



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Östermon i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Östermon i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2945 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-27.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Valsaren 1	1955-08-04	1956

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	49
18	garageplatser	270
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 894
30	p-platser	0
Totalt 102 objekt		3 213

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 12 st 2 rok, 21 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Patrik Naesström	Ordförande
Sonia Larsson	Ledamot
Bert Löf	Ledamot
Krister Larsson	Ledamot
Carina Strömbom	Ledamot
Björn Könberg	Ledamot
Petter Stenberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrick Naesström och Bert Löf.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Patrick Naesström, Sonia Larsson.

Revisorer har varit: Claudia Hellborg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Bo Revision.

Valberedning har varit: Marita Tinglöv, Eva Åkerlund vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-23, varvid planen uppdaterades.

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

Årtal	Åtgärd
2021	Dragnig nya rör i marken för dagvatten, asfaltering framsida gård Fridhemsgatan
2021	Byte av portlås (Flexy key) Härstavägen / Fridhemsgatan
2022	Reling av avloppsstam till garagen Fridhemsgatan
2022	Målning tvättstugor
2023	Sätta (Flexy Key) lås på källardörrar och vindsdörrar
2024	Asfaltering av markytor
2024	Målning av parkeringsrutor
2024	Målning delar av fasad Härstavägen 12

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Byte tvättmaskiner

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 3 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	202	202	231	251	230
Skuldsättning, kr/kvm	1 151	1 253	1 493	1 617	1 740
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 278	1 391	1 518	1 645	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	252	209	231	224	305
Årsavgifter, kr/kvm	939	869	838	830	821
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	91	91	92	0
Totala intäkter, kr/kvm	875	838	909	887	862
Nettoomsättning, tkr	2 811	2 693	2 677	2 611	2 537
Resultat efter finansiella poster, tkr	300	310	209	125	236
Soliditet, %	59	56	53	51	48

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	134 665	0	0	134 665
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	87 440	0	0	87 440
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 461 941	0	170 000	2 631 941
S:a bundet eget kapital, kr	2 684 046	0	170 000	2 854 046
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 202 508	310 184	-170 000	3 342 692
Årets resultat, kr	310 184	-310 184	300 475	300 475
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 512 692	0	130 475	3 643 167
S:a eget kapital, kr	6 196 738	0	300 475	6 497 213

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 512 692
Årets resultat, kr	300 475
Reservation till underhållsfond, kr	-170 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 643 167

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 643 167

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	2 810 968	2 693 344
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 810 968	2 693 344
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 754 676	-1 576 326
Övriga externa kostnader	Not 4	-238 661	-325 579
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-83 800	-85 166
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-349 999	-339 873
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 427 136	-2 326 944
RÖRELSERESULTAT		383 833	366 400
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		29 131	11 507
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 814	-67 003
Övriga finansiella poster	Not 7	-675	-720
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-83 358	-56 216
ÅRETS RESULTAT		300 475	310 184

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	9 782 243	9 810 607
Summa materiella anläggningstillgångar		9 782 243	9 810 607
Summa anläggningstillgångar		9 782 243	9 810 607
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-34 650	-28 937
Kundfordringar		37 019	37 019
Avräkningskonto HSB		275 281	269 268
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	34 124	38 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	206 833	177 173
Summa kortfristiga fordringar		518 607	492 641
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	200 000
Summa kortfristiga placeringar		0	200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	798 033	620 794
Summa kassa och bank		798 033	620 794
Summa omsättningstillgångar		1 316 640	1 313 436
SUMMA TILLGÅNGAR		11 098 884	11 124 043



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	134 665	134 665	
Upplåtelseavgifter	87 440	87 440	
Fond för yttre underhåll	2 631 941	2 461 941	
Summa bundet eget kapital	2 854 046	2 684 046	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	3 342 692	3 202 508	
Årets resultat	300 475	310 184	
Summa fritt eget kapital	3 643 167	3 512 692	
Summa eget kapital	6 497 213	6 196 738	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 132 050	3 434 657
Summa långfristiga skulder		3 132 050	3 434 657
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		565 665	590 580
Medlemmarnas inre fond	Not 14	390 143	365 576
Leverantörsskulder		143 096	172 853
Aktuell skatteskuld	Not 15	2 563	5 673
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	958	879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	367 196	357 086
Summa kortfristiga skulder		1 469 620	1 492 647
Summa skulder		4 601 670	4 927 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 098 884	11 124 043	

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	383 833	366 400
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	349 999	339 873
	<u>733 832</u>	<u>706 273</u>
Erhållen ränta	29 614	11 445
Erlagd ränta	-110 372	-66 706
Övriga poster	-675	-720
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>652 399</u>	<u>650 292</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 436	-1 883
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	446	-3 260
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>632 409</u>	<u>645 150</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-321 635	-207 623
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-321 635</u>	<u>-207 623</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-327 522	-368 853
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-327 522</u>	<u>-368 853</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-16 748	68 674
Likvida medel vid årets början	1 090 063	1 021 389
Likvida medel vid årets slut	<u>1 073 314</u>	<u>1 090 063</u>
	-16 748	68 674

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

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

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

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	2 585 364	2 462 256
Årsavgift el	55 168	0
Årsavgift TV/bredband	78 000	0
Hysesintäkt lokaler	30 000	30 000
Hysesintäkt garage och bilplatser	128 316	128 177
Hysesintäkt övrigt	1 200	1 200
Konsumtionsavgift el	0	53 661
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	78 000
Avsatt till inre fond	-75 000	-75 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	2 010
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 928	13 044
Övriga primära intäkter och ersättningar	-8	-4
	2 810 968	2 693 344

I årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-232 795	-192 080
El	-164 210	-133 466
Uppvärmning	-432 749	-427 010
Vatten	-213 896	-110 478
Renhållning	-98 677	-87 810
TV, bredband, iptelefoni	-109 212	-108 278
Obligatoriska besiktningar	-18 000	0
Serviceavtal	-37 800	-19 421
Förvaltningskostnader	-309 917	-361 573
Försäkringar	-53 749	-46 756
Fastighetsskatt	-68 020	-68 020
Övriga driftskostnader	-15 649	-21 434
	-1 754 676	-1 576 326

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-15 875	-12 250
Övriga förvaltningskostnader	-178 359	-184 434
Kostnader överlåtelse och panter	-6 873	-13 914
Föreningsverksamhet	0	-541
Kontorsutrustning och -material	0	-597
Konsulter	-13 953	-54 244
Förbrukningsinventarier	0	-12 481
Medlemsavgifter HSB	-23 600	-23 600
Kundförluster m m	0	-23 519
	-238 661	-325 579

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-62 000	-62 000
Löner för anställda	0	-5 460
Övriga arvoden	-2 000	0
Revisionsarvode	-3 800	-3 800
Sociala avgifter	-16 000	-13 906
	-83 800	-85 166
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-278 524	-267 740
Markanläggningar	-71 474	-72 133
	-349 999	-339 873
Not 7 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Swedbank aviavgifter	-675	-720
	-675	-720

2024-12-31 2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 240 748	17 033 125
Årets investering byggnader	0	207 623
Ingående anskaffningsvärde mark	65 150	65 150
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 074 884	2 074 884
Årets investering markanläggning	321 635	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 702 417	19 380 782

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 263 782	-8 996 041
Årets avskrivningar byggnader	-278 524	-267 740
Ingående avskrivningar markanläggningar	-306 393	-234 260
Årets avskrivningar markanläggningar	-71 474	-72 133
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 920 173	-9 570 175

Utgående redovisat värde

9 782 243 9 810 607

Redovisade värden byggnader

7 698 442 7 976 967

Redovisade värden mark

65 150 65 150

Redovisade värden markanläggningar

2 018 651 1 768 491

Fastighetsbeteckning: Valsaren 1

Taxeringsvärde	Värdeår 1956	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		15 400 000	4 620 000	20 020 000	20 020 000
Lokaler		375 000	421 000	796 000	796 000
		15 775 000	5 041 000	20 816 000	20 816 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	6 078 000	6 078 000
varav i eget förvar	157 000	157 000
Summa ställda säkerheter	5 921 000	5 921 000

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	25 033	30 158
Övriga kortfristiga fordringar	9 091	7 960
	34 124	38 118

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	65 689	53 749
Förutbetalad kabel-TV och bredband	27 343	27 303
Förutbetalad HSB	106 659	88 802
Upplupna ränteintäkter	0	483
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, Nomor	7 142	6 836
	206 833	177 173

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB Placeringskonto	4,20%	2024-06-13	0	200 000
			0	200 000

	2024-12-31	2023-12-31		
Not 12 BANK				
Swedbank	426	419		
SBAB	797 607	620 375		
	798 033	620 794		
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Nästa års		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Swedbank	1,31%	2025-03-25	232 165	40 480
Swedbank	4,50%	2027-09-24	1 868 000	116 000
Swedbank	1,15%	2026-04-24	1 331 250	37 500
Swedbank	3,02%	2026-10-23	266 300	180 000
			3 697 715	373 980
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 132 050
Nästa års amortering av långfristig skuld				333 500
Lån som ska konverteras inom ett år				232 165
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				565 665
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 495 920
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				1 827 815
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde	365 576	349 320		
Avsättning	75 000	75 000		
Uttag	-50 434	-58 744		
	390 143	365 576		
Not 15 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld	2 559	5 672		
Slutskatteskuld föregående år	4	1		
	2 563	5 673		
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Övriga kortfristiga skulder	958	879		
	958	879		
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER				
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	92 436	110 962		
Upplupna räntekostnader	4 121	2 679		
Upplupen revision	18 200	15 200		
Upplupen fastighetsskötsel	2 786	11 500		
Förutbetalda årsavgifter och hyror	249 653	216 695		
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0		
	367 196	357 036		

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÅKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bert Lööf.....
Björn Könberg.....
Carina Strömbom.....
Krister Larsson.....
Patrik Naesström.....
Sonia Larsson

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

Claudia Hellborg
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Östermon i Sundsvall, org.nr. 789200-2945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östermon i Sundsvall för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom 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. 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 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 Östermon i Sundsvall för räkenskapsåret 20240101-20241231 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Claudia Hellborg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf Östermon i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRIK NAESSTRÖM**Ordförande***E-signerade med BankID: 2025-02-05 kl. 17:35:37***BERT LÖÖF****Ledamot***E-signerade med BankID: 2025-02-01 kl. 19:37:16***KRISTER LARSSON****Ledamot***E-signerade med BankID: 2025-02-05 kl. 17:37:28***CARINA STRÖMBOM****Ledamot***E-signerade med BankID: 2025-02-05 kl. 17:34:57***SONIA LARSSON****Ledamot***E-signerade med BankID: 2025-02-05 kl. 17:40:40***BJÖRN KÖNBERG****Ledamot***E-signerade med BankID: 2025-02-05 kl. 17:34:27***CLAUDIA HELLBORG****Revisor***E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 00:17:46***OSCAR ROSDAHL****Bolagsrevisor***E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 08:09:17***REVISIONSBERÄTTELSE 2024**

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs brf Östermon i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAUDIA HELLBORG**Revisor***E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 00:21:00***OSCAR ROSDAHL****Bolagsrevisor***E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 08:08:37*

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.