



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Nejonöгат i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Nejonöгат i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 716414-7857 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äкта 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-07-05.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nejonöгат 2	1983-12-21	1988

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
7	lokaler (hyresrätt)	240
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 749
57	garageplatser	855
15	p-platser	0
1	kvartersgård	246
Totalt 155 objekt		7 090

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 24 st 2 rok, 22 st 3 rok, 7 st 3.5 rok, 15 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ulf Eliasson	Ordförande
Bertil Persson	Ledamot
John Erik Karlström	Ledamot
Karen Jönsson	Ledamot
Inger Christina Stecksén	Ledamot
Anne-Marie Karlsson	Ledamot, HSB
Ulla-Britt Åslund	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulf Eliasson, Karen Moe Jönsson, Inger Stecksén samt suppleanten Ulla-Britt Åslund.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bertil Persson, Karen Jönsson, Inger Christina Stecksén och Ulf Eliasson

Revisorer har varit: Kurt Wikström med Lars Magnus Berge som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Anders Bäckman (sammankallande) och samt Tommy Stugård, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar varav en med fullmakt. Stämman beslutade att anta HSB Normalstadgar 2023 för bostadsrättsföreningar. Beslut nr 1 av 2.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% 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 2024-08-20 varvid underhållsplanen uppdaterades.

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

Årtal	Åtgärd
2020	Färdigställande av balkong/terass renoveringar
2021	Byte till nytt nyckelsystem, byte av utebelysning, avverkning av ett antal träd som var sjuka och riskerade att ramla,
2022	Renovering av 4 hissar på Midgårdsgatan. Hydrauliken i hissarna är utbytta och uppfräschning av hissorgar samt installation larmfunktion och våningshänvisning i form av röst. Påbörjat fågelsäkring mot duvor, Uppdaterat brandskyddet med att installera brandvarnare i alla uppgångar och uppgraderat brandsläckare samt bytt slang på brandpost i kvartersgården. Bytt värmekablar i stuprören Rådhusgatan 106 B & C, Obligatorisk ventilationskontroll som fick underkänt. Åtgärder skall göras.
2023	Färdigställande av hissrenovering, OVK obligatorisk ventilationskontroll som nu blev godkänd, Energibesiktning, Radonmätning. borttag av en del växtlighet i vårt område, rensning av hängrännor samt utbyte av trasiga takpannor.
2024	Minskat antal elabonnemang och nedsäkring har genomförts som kostnadsbesparing. Installation av radonfläkt Rådhusgatan 106C. Upphandling av ny leverantör för underhåll av grönytor och snöröjning. Upphandling av laddboxar för elbilar och nytt styrsystem för garagefläktarna.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Utvändig målning av vissa fönster samt plåtdetaljer. Fortsatt underhåll av garageventilation. Installation av laddboxar. Eventuell installation av nytt elmätningssystem , IMD.
2026	Översyn av asfalts belagda ytor. Översyn värmekulvert. Obligatorisk ventilationskontroll.
2027	Översyn av golv i gemensamma utrymmen. Utvändig målning av träfönster och plåtdetaljer.
2028	Målning av trästaket. Översyn målning av trapphus.
2029	Fortsatt översyn målning av trapphus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 101.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	344	338	395	460	479
Skuldsättning, kr/kvm	5 659	5 666	6 587	6 736	6 885
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 979	7 102	7 280	7 445	7 610
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	164	153	163	163	146
Årsavgifter, kr/kvm	1 017	994	937	937	937
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	89	0	89
Totala intäkter, kr/kvm	914	869	956	953	951
Nettoomsättning, tkr	6 479	6 290	6 102	6 078	6 070
Resultat efter finansiella poster, tkr	923	401	532	1 072	533
Soliditet, %	31	29	29	27	26

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 räkenskapsårets 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. I beräkningen ingår även Tv-internetavgift fr o m 2023.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 875 012	0	0	4 875 012
Underhållsfond, kr	5 343 632	0	397 000	5 740 632
S:a bundet eget kapital, kr	10 218 644	0	397 000	10 615 644
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 975 017	401 334	-397 000	6 979 351
Årets resultat, kr	401 334	-401 334	923 126	923 126
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 376 351	0	526 126	7 902 477
S:a eget kapital, kr	17 594 995	0	923 126	18 518 121

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 397 000 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	7 376 351
Årets resultat, kr	923 126
Reservation till underhållsfond, kr	-397 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 902 477

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 902 477
------------------------------------	------------------

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	6 479 479	6 291 092
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 479 479	6 291 092
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 556 620	-2 432 712
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-541 060
Övriga externa kostnader	Not 5	-235 082	-256 843
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-109 111	-99 278
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 518 853	-1 500 191
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 419 666	-4 830 084
RÖRELSERESULTAT		2 059 812	1 461 008
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		130 278	69 563
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 266 965	-1 129 238
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 136 687	-1 059 675
ÅRETS RESULTAT		923 126	401 334

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	52 571 548	54 090 401
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>52 571 548</u>	<u>54 090 401</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>52 571 548</u>	<u>54 090 401</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		27 267	9 100
Avräkningskonto HSB		1 594 872	1 683 127
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	36 382	35 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	247 311	284 209
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 905 832</u>	<u>2 012 424</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 131 092</u>	<u>5 611 240</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>59 702 640</u>	<u>59 701 641</u>
Kassa och bank			
Bank	Not 11	5 225 261	3 598 816
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 225 261</u>	<u>3 598 816</u>

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 875 012	4 875 012
Fond för yttre underhåll		5 740 632	5 343 632
Summa bundet eget kapital		10 615 644	10 218 644
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 979 351	6 975 017
Årets resultat		923 126	401 334
Summa fritt eget kapital		7 902 476	7 376 351
Summa eget kapital		18 518 120	17 594 994
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	25 793 000	26 231 690
Summa långfristiga skulder		25 793 000	26 231 690
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	14 331 690	14 770 472
Medlemmarnas inre fond	Not 13	38 964	38 964
Leverantörsskulder		213 961	227 901
Aktuell skatteskuld	Not 14	12 421	20 794
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	5 302	7 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	789 183	809 532
Summa kortfristiga skulder		15 391 521	15 874 957
Summa skulder		41 184 521	42 106 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 702 640	59 701 641

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 059 812	1 461 008
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 518 853	1 500 191
	<u>3 578 665</u>	<u>2 961 199</u>
Erhållen ränta	130 278	69 563
Erlagd ränta	-1 274 364	-1 165 933
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 434 580</u>	<u>1 864 829</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	18 337	-50 546
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-37 255	100 508
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 415 662</u>	<u>1 914 791</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-933 125
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-933 125</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-877 472	-1 027 472
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-877 472</u>	<u>-1 027 472</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 538 190	-45 806
Likvida medel vid årets början	5 281 943	5 327 749
Likvida medel vid årets slut	6 820 133	5 281 943
	<u>1 538 190</u>	<u>-45 806</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto 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:	15 - 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	38 871 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	5 737 068	5 624 568
Årsavgift TV/bredband	112 500	112 500
Hysesintäkt lokaler	136 274	103 900
Hysesintäkt garage och bilplatser	419 386	382 700
Hysesintäkt övrigt	50 625	55 025
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 208	9 411
Övriga fakturerade kostnader	1 400	1 500
Övriga primära intäkter och ersättningar	16 018	1 488
	6 479 479	6 291 092
I Årsavgift ingår värme och vatten.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-149 304	-67 081
El	-228 258	-304 871
Uppvärmning	-680 826	-603 987
Vatten	-253 144	-197 681
Renhållning	-152 801	-138 908
TV, bredband, iptelefoni	-193 821	-191 674
Obligatoriska besiktningar	-912	-30 780
Serviceavtal	-57 677	-81 585
Hissar serviceavtal & besiktning	-38 931	0
Förvaltningskostnader	-520 420	-540 901
Försäkringar	-90 935	-80 784
Fastighetsskatt	-187 240	-184 165
Övriga driftskostnader	-2 350	-10 296
	-2 556 620	-2 432 712
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Renovering 3 hissar Rådhusg 2023 30% kostnad	0	-436 775
Fågelsäkning samt underhåll hänggrännor	0	-104 285
	0	-541 060
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 050	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-164 666	-161 269
Kostnader överlåtelse och panter	-5 156	-9 766
Föreningsverksamhet	-7 460	-7 114
Kontorsutrustning och -material	-1 683	-5 984
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 068	-9 597
Konsulter	0	-11 125
Förbrukningsinventarier	-1 390	0
Medlemsavgifter HSB	-30 500	-30 500
Arrende, hyra, leasing	-7 109	-7 114
	-235 082	-256 843
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-32 250	-23 500
Vicevärdsarvode	-60 000	-60 000
Övriga arvoden	-3 500	-2 258
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-11 361	-10 535
Utbildning	0	-984
	-109 111	-99 278

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader

-1 518 853	-1 500 191
-1 518 853	-1 500 191



2024-12-31 2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 064 822	68 131 697
Investering hissrenovering 70% aktiverat av kostnaden	0	933 125
Ingående anskaffningsvärde mark	2 632 736	2 632 736
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 697 558	71 697 558

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-17 607 157	-16 106 966
Årets avskrivningar byggnader	-1 518 853	-1 500 191
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 126 010	-17 607 157

Utgående redovisat värde 52 571 548 54 090 401

Redovisade värden byggnader	49 938 812	51 457 665
Redovisade värden mark	2 632 736	2 632 736

Fastighetsbeteckning: Nejonöгат 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1988	49 000 000	13 600 000	62 600 000	62 600 000
Lokaler	1988	3 316 000	3 183 000	6 499 000	6 499 000
		52 316 000	16 783 000	69 099 000	69 099 000

Ställda säkerheter

Kommunal borgen i Östersunds kommun	0	0
-------------------------------------	---	---

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	36 382	35 987
	36 382	35 987

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	101 037	90 935
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	31 559	26 306
Förutbetalad kabel-TV och bredband	48 273	48 174
Förutbetalad administration	58 447	45 889
Förutbetalad fastighetsskötsel	7 995	72 905
	247 311	284 209

Not 11 BANK

SBAB	5 225 261	3 598 816
	5 225 261	3 598 816

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Belopp	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,28%	2025-07-30	13 531 690	152 472
Swedbank		2,80%	2027-08-11	13 893 000	300 000
Swedbank		3,99%	2026-09-11	12 700 000	500 000
				40 124 690	952 472

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 25 793 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	800 000
Lån som ska konverteras inom ett år	13 531 690
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	14 331 690

2024-12-31 2023-12-31

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	38 964	40 930
Uttag	0	-1 966
	38 964	38 964

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	12 421	20 794
	12 421	20 794

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 500	1 500
Arbetsgivaravgifter	511	511
Övriga kortfristiga skulder	3 291	5 283
	5 302	7 294

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	99 823	118 136
Upplupna räntekostnader	139 982	147 381
Upplupen revision	14 425	13 000
Upplupen fastighetsförvaltning	43 286	20 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	490 262	500 733
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 405	10 282
	789 183	809 532

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anne-Marie Karlsson

Bertil Persson

Inger Christina Stecksén

John Erik Karlström

Karen Jönsson

Ulf Eliasson

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

Kurt Wikström

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Nejonögat i Östersund, org.nr. 716414-7857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Nejonögat i Östersund för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Nejonögat i Östersund för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kurt Wikström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ULF ELIASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 13:32:58



INGER CHRISTINA STECKSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 11:04:23



JOHN ERIK KARLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 17:08:05



BERTIL PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 12:31:29



KAREN JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 12:36:54



ANNE-MARIE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 15:05:56



KURT WIKSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 11:18:15



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 14:05:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KURT WIKSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 11:19:32



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 14:09:14



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.