



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 278 kr/kvm	 Investeringsbehov 15 794 kr/kvm	 Skuldsättning 4 670 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 287 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 044 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Eldaren på Frösön

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
278 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
15 794 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 670 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
287 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
1 044 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Eldaren på Frösön med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0057 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-13.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eldaren 11	1944-08-30	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	173
2	lokaler (hyresrätt)	23
13	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	630
12	p-platser	0
Totalt 28 objekt		826

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Robert Ingvarsson	Ordförande
Nicklas Persson	Ledamot
Helena Vandin	Ledamot
Joanna Sundin	Ledamot
Daniel Charmi	Tjänstgörande Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joanna sunding och Daniel Charmig (gått in som ersättare för Christer Eriksson som avsagtvisig uppdraget omg a sjukdom)

Totalt har 3st protokollförda möten förts under räkenskapsåret varav en årsstämma

Firman tecknas av styrelsemedlemmarna två tillsammans av Robert Ingvarsson, Nicklas Persson, Joanna Sundin.

Revisorer har varit: Andreas Andreiu samt suppleant Rohulla Amire valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit Sophia Tolinsson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar. Första beslut om att anta HSBs normalstadgar 2023 togs på årsstämman, enhälligt beslut.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 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, varvid planen har ej blivit uppdaterad.

Ny fastighetsförvaltare är Fastighetssnabben då avtalet med Hsb sagts upp. Avtalet är på ett år och förlängs med ett år i taget. Styrelsens avsikt med det nya avtalet är att sänka de fasta kostnaderna och kunna påverka innehållet i avtalen mer. Den kända vattenskadan är fortfarande inte åtgärdad då det varit svårt hitta byggfirma som velat åta sig arbetet. Reparationen kräver också samordning med pizzerian som då måste vara stängd en period. Under året byttes undercentralen mm ut. Den har med åren blivit sliten och akuta reparationer har behövt göras då rör läckt. En ny anläggning bör också vara mer effektiv o ge lägre energikostnad. Vi har också påbörjat arbetet med en ny underhållsplan. Sedan tidigare har vi ett avtal med Hsb om upprättande och uppföljning av planen. I praktiken har dock tidigare förvaltare och styrelse inte aktualiserats planen.

Under de senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Byte av en tvättmaskin och torktumlare.
2023	Byte av Undercentral

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

Årtal	Ändamål
2025	Ommålning av tvättstuga och underhåll golvkällare Diverse takarbeten och översyn vindskivor
2024	Ommålning av vindskivor/undertak
2024	Byte av rör källare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 17 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 17.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	278	401	103	85	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 670	4 751	4 838	4 919	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 804	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	287	265	277	230	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 044	1 045	986	986	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 081	1 138	992	968	0
Nettoomsättning, tkr	889	889	819	799	819
Resultat efter finansiella poster, tkr	56	158	-43	-195	29
Soliditet, %	24	24	21	21	23

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

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	15 285	0	0	15 285
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	209 180	0	0	209 180
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 212 719	0	28 168	1 240 887
S:a bundet eget kapital, kr	1 437 184	0	28 168	1 465 352
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-335 998	157 884	-28 168	-206 282
Årets resultat, kr	157 884	-157 884	55 741	55 741
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-178 114	0	27 573	-150 541
S:a eget kapital, kr	1 259 070	0	55 741	1 314 811

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 74 000 kr samt ianspråktagande skett med 45 832 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	-178 114
Årets resultat, kr	55 741
Reservation till underhållsfond, kr	-74 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	45 832
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-150 541

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-150 541
------------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	888 999	889 125
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 050	49 313
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		893 049	938 438
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-528 721	-454 497
Underhåll enligt plan	Not 5	-45 832	-45 385
Övriga externa kostnader	Not 6	-73 069	-91 778
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-500	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-127 770	-127 770
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-775 892	-719 430
RÖRELSERESULTAT		117 157	219 009
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		567	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 983	-61 185
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-61 416	-61 125
ÅRETS RESULTAT		55 741	157 884

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	4 809 026	4 829 853
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 809 026</u>	<u>4 829 853</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 809 026</u>	<u>4 829 853</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		663 664	448 454
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 186	3 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	17 260	43 496
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>685 110</u>	<u>495 632</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>685 110</u>	<u>495 632</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 494 136</u>	<u>5 325 485</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	15 285	15 285
Upplåtelseavgifter	209 180	209 180
Fond för yttre underhåll	1 240 887	1 212 719
Summa bundet eget kapital	1 465 352	1 437 184
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-206 282	-335 998
Årets resultat	55 741	157 884
Summa ansamlad förlust	-150 542	-178 114
Summa eget kapital	1 314 810	1 259 070
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 790 820
Summa långfristiga skulder		3 857 672
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		66 852
Medlemmarnas inre fond	Not 13	4 807
Leverantörsskulder		199 289
Aktuell skatteskuld	Not 14	3 090
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	114 468
Summa kortfristiga skulder		388 506
Summa skulder	4 179 326	4 066 415
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 494 136	5 325 485

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	117 157	219 009
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	127 770	127 770
	<u>244 927</u>	<u>346 778</u>
Erhållen ränta	567	60
Erlagd ränta	-62 032	-61 234
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>183 461</u>	<u>285 604</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	25 732	4 037
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	179 812	1 693
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	389 005	291 334
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-106 943	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-106 943	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-66 852	-66 852
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-66 852	-66 852
ÅRETS KASSAFLÖDE	215 210	224 482
Likvida medel vid årets början	448 454	223 972
Likvida medel vid årets slut	<u>663 664</u>	<u>448 454</u>
	215 210	224 482

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

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	3 144 859 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
*Årsavgifter bostäder	666 516	666 516
Årsavgifter lokaler	171 972	171 972
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-47
Hysesintäkt lokaler	4 815	5 064
Hysesintäkt garage och bilplatser	43 070	40 800
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 626	4 824
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	-4
	888 999	889 125
* I Årsavgift ingår El, Uppvärmning, Vatten		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
fg år Ersättning för vattenskada	4 050	49 313
	4 050	49 313
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-78 791	-38 623
El	-41 250	-43 114
Uppvärmning	-146 010	-130 530
Vatten	-50 163	-45 231
Renhållning	-26 139	-24 838
TV, bredband, iptelefoni	-18 100	-21 258
Serviceavtal	0	-12 284
Hissar serviceavtal & besiktning	-18 172	-17 296
Förvaltningskostnader	-103 738	-81 497
Försäkringar	-10 626	-7 544
Fastighetskatt	-31 767	-30 857
Övriga driftskostnader	-3 965	-1 426
	-528 721	-454 497
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Kostnadsförd del av Fjärrvärmecental	-45 832	-45 385
	-45 832	-45 385
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 750	-10 700
Övriga förvaltningskostnader	-44 734	-56 031
Kostnader överlåtelse och panter	-3 125	-3 824
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	76	-9 023
Förbrukningsinventarier	-2 336	0
Medlemsavgifter HSB	-12 200	-12 200
	-73 069	-91 778
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	0	0
Revisionsarvode	-500	0
	-500	0
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-127 770	-127 770
	-127 770	-127 770

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 671 626	6 671 626
Årets investering byggnader	106 943	0
Ingående anskaffningsvärde mark	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 783 569	6 676 626
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-1 846 773	-1 719 003
Årets avskrivningar byggnader	-127 770	-127 770
Ingående avskrivningar markanläggningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 974 543	-1 846 773
Utgående redovisat värde	4 809 026	4 829 853
Redovisade värden byggnader	4 804 026	4 824 853
Redovisade värden mark	5 000	5 000
Redovisade värden markanläggningar	0	0

Fastighetsbeteckning: Östersund Eldaren 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1990	6 200 000	1 872 000	8 072 000	8 072 000
Lokaler	1990	880 000	231 000	1 111 000	1 111 000
		7 080 000	2 103 000	9 183 000	9 183 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	621 000	621 000
Summa ställda säkerheter	621 000	621 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 186	3 682
	4 186	3 682

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	6 905	8 321
Förutbetald administration	7 748	20 113
Förutbetald fastighetsskötsel	0	15 062
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 607	0
	<u>17 260</u>	<u>43 496</u>

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,69%	2025-09-30	181 100	26 000
Stadshypotek		1,49%	2025-12-01	1 797 434	40 852
Stadshypotek		1,58%	2026-12-01	1 879 138	0
				<u>3 857 672</u>	<u>66 852</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 790 820
Nästa års amortering av långfristig skuld					66 852
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<u>66 852</u>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					267 408
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					3 523 412
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	4 807	4 807
	<u>4 807</u>	<u>4 807</u>

	2023-12-31	2022-12-31
Not 14 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	3 090	2 180
	3 090	2 180
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Övriga kortfristiga skulder	0	4 058
	0	4 058
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	25 163	0
Upplupna räntekostnader	4 549	4 598
Upplupen revision	11 250	10 750
Upplupen fastighetsförvaltning	0	759
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	0	24 328
Förutbetalda årsavgifter och hyror	73 506	69 003
	114 468	109 438

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Robert Ingvarsson

Daniel Charmi
Tjänstgörande suppleant

Helena Vandin

Joanna Sundin

Nicklas Persson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Andreas Andreou

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eldaren i Frösön, org.nr. 793200-0057

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eldaren i Frösön för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Eldaren i Frösön för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andreas Andreou
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Eldaren på Frösön signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT INGVARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 15:07:01



NICKLAS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 14:38:09



JOANNA SUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 20:04:35



HELENA VANDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 15:25:44



DANIEL CHARMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 15:29:58



ANDREAS ANDREOU

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 21:03:06



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 11:08:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Eldaren på Frösön signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS ANDREOU

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 13:49:44



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 11:07:50



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.