



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Iden i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Iden i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0826 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1941. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Östersund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Iden 1,6	1943-06-27	1944
Iden 4,7	1943-01-01	1942

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3501
16	lokaler/förråd (hyresrätt)	337
50	p-platser	0
Totalt 130 objekt		3838

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 45 st 2 rok, 6 st 3 rok, 3 st 4 rok. Föreningen har lokal till egen användning.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Jessica Persson	Ordförande	
Eija Koivisto	Ledamot	
Helena Bäck	Ledamot	2022-11-30
Daniel Öman	Ledamot	
Oliver Zakrisson	Ledamot	2022-11-29
Mona Karlsson	Suppleant	
Johanna Thofelt	Suppleant	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jessica Persson och Johanna Thofeldt.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Eija Koivisto, Jessica Persson, Daniel Öman, Oliver Zakrisson (t.o.m. 2022-11-29).

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Catharina Dowler vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Elinor Jakobsson (sammankallande) och Rufina Pavlovna Arzumanova valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. På stämman deltog 21 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under augusti 2022.

Balkongprojektet

2022 har för Brf Iden varit ett omtumlande år.

Vårt byggprojekt av balkonger blev uppskjutet ett år pga avslag för bygglov. Detta innebar att vi hamnade i en helt annan situation gällande räntor pga det rådande världsläget. Detta i sin tur resulterade i ett höjt balkongtillägg och månadsavgift.

Vi är nöjda med de nya balkongerna och ser framemot ett bättre ränteläge inom kort.

Styrelsen fortsätter att arbeta för medlemmarnas och föreningens bästa.

Individuell mätning debitering (IMD)

Föreningen har i dagsläget IMD EL och redovisar in underlag för mervärdesskatt löpande till Skatteverket.

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

Årtal	Ändamål
2022	Byggt 63 inglasade balkonger av och med Balco. Installation av jordfelsbrytare i alla lägenheter.
2021	Installerat sensorstyrd belysning i trapphusen och bytt till LED. Visning av balkongmodulen av Balco för alla medlemmar. Iordningsställt övernattningslägenheten för uthyrning. Hyvlat bort asfalt vid entrédörrarna Förlandsgränd 4B och 4C för att kunna öppna dörren bättre under vintern. Lagat tak på Förlandsgränd 4C. Bytt vindsdörrar på Rådhusgatan 76 A och B. Åtgärdat anmärkningarna vid OVK-besiktning. En ny tvättmaskin inköpt till Rådhusgatan 76.
2020	Renovering av tvättstuga Förlandsgränd färdigställdes. Påbörja iordningsställandet av en övernattningslägenhet. Uppfräschning av Verkstad/Hobbyrum som står till medlemmarnas förfogande. Undersökt möjligheten att bygga om balkongerna.
2019	Färdigställt montering av Entrepportar 3 Källardörrar är bytta, Rådhusg 80 A&B och Rådhusg 76 B på hörnet. Vi har bytt ut källarbelysningen i alla källargångar utom Förlandsgränd (kommer senare) Nu är det rörelsevakter installerade så att inte all belysning tänds på en gång. Vi har köpt in nya bord till Föreningslokalen Elen i föreningslokalen är delvis omgjord. NCC har asfalterat om alla våra ytor. Vi har tagit bort 2 besöksparkeringar på Ringvägen. Där finns nu 4 nya parkeringar för boende och det är förberett (nergrävt) eldragnings så att vi i framtiden kan ändra dessa till laddstolpar. Vi har tagit bort 2 parkeringar på baksidan Ringvägen, detta för att underlätta för snöröjningen. Dessa 2 parkeringar kommer vara för besökande mellan 15/4-31/10 Vi har påbörjat renoveringen av Tvättstugan på Förlandsgränd, maskinerna är flyttade och 1 ny installerad. Tvättstugan kommer att färdigställas våren 2020.
2018	Föreningslokalen på Rådhusgatan 80 blev nästan färdigställd och invigdes vid föreningsstämman i maj. Elen behöver delvis dras om och inredning kompletteras. Byte av entréportar i alla fyra husen påbörjades december 2018.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder:

Årtal	Ändamål
2023	Takbesiktning Installera undercentraler i varje fastighet.

Förväntad framtida utveckling

Månadsavgiften för 2022 har varit oförändrad förutom att hyran för parkeringen höjdes till 275 kr/mån.

Styrelsen beslutade om nya avgifter för 2023 enligt nedan:

Årsavgiften höjs med 10%

Balkongtillägget höjs med 581 kr/mån, totalt 881 kr/mån.

Parkeringsavgiften höjs med 25 kr/mån, totalt 300 kr/mån.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	0	235	253	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 193	1 222	1 300	0	0
Räntekänslighet, %	10	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	226	228	193	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	1 037	456	395	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	765	765	765	768	761
Totala intäkter, kr/kvm	1 115	791	794	792	781
Nettoomsättning, tkr	3 074	3 037	3 049	3 039	2 996
Resultat efter finansiella poster, tkr	-877	159	386	415	638
Soliditet, %	14	57	54	52	48

Under året har fler nyckeltal inkluderats i årsredovisningen varför jämförelse med tidigare år kan saknas.

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

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.

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	128 780	0	0	128 780
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 889 056	0	241 295	4 130 351
S:a bundet eget kapital, kr	4 017 836	0	241 295	4 259 131
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 871 782	158 631	-241 295	2 789 118
Årets resultat, kr	158 631	-158 631	-887 424	-887 424
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 030 413	0	-1 128 719	1 901 694
S:a eget kapital, kr	7 048 249	0	-887 424	6 160 825

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 286 000 kr samt ianspråktagande skett med 44 705 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	3 030 413
Årets resultat, kr	-887 424
Reservation till underhållsfond, kr	-286 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	44 705
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 901 694

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 901 694

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 073 570	3 036 782
Övriga rörelseintäkter	Not 3, 19	1 207 500	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 281 070	3 036 782
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4, 19	-3 979 254	-1 751 729
Underhåll enligt plan	Not 5	-44 705	-313 252
Övriga externa kostnader	Not 6	-289 341	-279 705
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-92 254	-57 189
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-431 281	-429 489
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-66 908	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 903 743	-2 831 364
RÖRELSERESULTAT		-622 673	205 418
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		218	452
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 969	-47 239
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-264 752	-46 787
ÅRETS RESULTAT		-887 424	158 631

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	33 740 558	9 975 352
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>33 740 558</u>	<u>9 975 352</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 740 558</u>	<u>9 975 352</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	690
Avräkningskonto HSB		7 622 094	2 149 311
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	29 955	20 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 381 954	164 014
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>9 034 003</u>	<u>2 334 534</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>9 034 003</u>	<u>2 334 534</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>42 774 561</u>	<u>12 309 886</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		128 780	128 780
Fond för yttre underhåll		4 130 351	3 889 056
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 259 131</u>	<u>4 017 836</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 789 119	2 871 782
Årets resultat		-887 424	158 631
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 901 694</u>	<u>3 030 414</u>
Summa eget kapital		<u>6 160 825</u>	<u>7 048 249</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	909 443	2 525 449
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>909 443</u>	<u>2 525 449</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	26 695 942	2 165 686
Medlemmarnas inre fond	Not 14	60 949	60 949
Leverantörsskulder	Not 15	4 925 698	101 602
Aktuell skatteskuld	Not 16	1 708	27 132
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	6 710	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 013 287	380 819
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>35 704 293</u>	<u>2 736 188</u>
Summa skulder		<u>36 613 736</u>	<u>5 261 637</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>42 774 561</u>	<u>12 309 886</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-622 673	205 418
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	431 281	429 489
Övriga poster	66 908	0
	<u>-124 483</u>	<u>634 907</u>
Erhållen ränta	218	452
Erlagd ränta	-201 303	-57 310
Övriga poster	-90	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-325 659</u>	<u>578 049</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 226 687	20 976
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	8 374 274	-252 120
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	6 821 928	346 905
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-24 263 395	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-24 263 395	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	22 914 250	-300 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	22 914 250	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	5 472 783	46 905
Likvida medel vid årets början	2 149 311	2 102 406
Likvida medel vid årets slut	7 622 094	2 149 311
	<u>5 472 783</u>	<u>46 905</u>

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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:	5 - 30 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 677 506	2 677 536
Hysesintäkt lokaler	120 542	120 370
Hysesintäkt garage och bilplatser	160 325	130 917
Hysesintäkt övrigt	3 900	3 000
Hysesrabatter bilplatser	-40 008	0
Konsumtionsavgift el	73 714	76 058
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 030	9 880
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	16 874	18 784
Övriga primära intäkter och ersättningar	56 687	237
	3 073 570	3 036 782
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning (sanering oljecistern)	1 207 500	0
	1 207 500	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer (sanering oljecistern 2 072 128 kr)	-2 380 277	-142 296
Sotning	0	-25 820
El	-207 705	-179 634
Uppvärmning	-509 101	-552 114
Vatten	-149 151	-143 440
Renhållning	-99 334	-89 840
TV, bredband, iptelefoni	-136 488	-133 474
Obligatoriska besiktningar	0	-2 000
Serviceavtal	-35 130	-28 449
Förvaltningskostnader	-273 095	-286 844
Försäkringar	-46 428	-45 265
Fastighetsskatt	-105 727	-105 155
Övriga driftskostnader	-36 818	-17 397
	-3 979 254	-1 751 729
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-37 055	-54 081
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-259 171
Underhåll installationer	-7 650	0
	-44 705	-313 252
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 000	-10 725
Övriga förvaltningskostnader	-223 311	-212 913
Kostnader överlåtelse och panter	-13 904	-18 553
Föreningsverksamhet	-8 953	0
Kontorsutrustning och -material	-2 676	-3 151
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-600	0
Konsulter	0	-4 811
Förbrukningsinventarier	-1 697	-6 353
Medlemsavgifter HSB	-27 200	-23 200
	-289 341	-279 705
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-74 400	-43 500
Övriga arvoden	0	-2 400
Revisionsarvode	-1 200	-1 200
Sociala avgifter	-16 654	-10 089
	-92 254	-57 189

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-394 344	-394 418
Markanläggningar	-36 937	-35 070
	<u>-431 281</u>	<u>-429 489</u>
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid utrangering av dränering och balkonger	-66 908	0
	<u>-66 908</u>	<u>0</u>

2022-12-31 2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 499 874	15 499 874
Årets utrangering byggnad dränering	-65 400	0
Årets utrangering byggnad balkonger	-385 234	0
Årets investering byggnader balkonger	23 927 395	0
Ingående anskaffningsvärde mark	19 000	19 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 303 034	1 303 034
Årets investering markanläggning dränering	336 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 634 669	16 821 908

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 157 254	-5 762 835
Årets utrangering byggnad dränering	26 195	0
Årets utrangering byggnad balkonger	357 604	0
Årets avskrivningar byggnader	-394 418	-394 418
Ingående avskrivningar markanläggningar	-689 302	-654 232
Årets avskrivningar markanläggningar	-36 937	-35 070
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 894 111	-6 846 556

Utgående redovisat värde

33 740 558 9 975 352

Redovisade värden byggnader	32 808 763	9 342 620
Redovisade värden mark	19 000	19 000
Redovisade värden markanläggningar	912 795	613 732

Fastighetsbeteckning: Iden 4 m fl

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	26 000 000	8 295 000	34 295 000	31 616 000
Lokaler	1957	707 000	201 000	908 000	1 227 000
		26 707 000	8 496 000	35 203 000	32 843 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	27 880 000	11 654 000
Summa ställda säkerheter	27 880 000	11 654 000

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	26 258	18 365
Övrig skattefordran moms IMD	3 697	2 154
	29 955	20 519

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	54 548	46 428
Förutbetalad kabel-TV och bredband	31 728	33 407
Förutbetalad administration	52 710	49 901
Förutbetalad fastighetsskötsel	35 468	34 278
Upplupen försäkringsersättning sanering	1 207 500	0
	1 381 954	164 014

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank		3,20%	2022-12-30	11 914 250	171 500
Stadshypotek		0,99%	2023-12-01	1 516 006	100 000
Stadshypotek		1,16%	2024-12-01	1 009 443	100 000
Danske Bank		3,72%	2023-02-27	1 865 686	40 000
Danske Bank		3,72%	2023-02-27	11 300 000	161 600
				27 605 385	573 100

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

909 443

Nästa års amortering av långfristig skuld

100 000

Lån som ska konverteras inom ett år

26 595 942

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

26 695 942

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 292 400

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

24 739 885

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

60 949

70 094

Uttag

0

-9 145

60 949**60 949****Not 15 LEVERANTÖRSSKULD**

Avser balkongprojektet

4 644 240

0

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

1 708

3 890

Slutskatteskuld föregående år

0

23 242

1 708**27 132****Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder till medlem

6 710

0

6 710**0****Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

110 354

101 278

Upplupna räntekostnader

67 996

4 420

Upplupen revision

11 500

11 500

Upplupen driftkostnad (bl a sanering oljecistern)

2 156 181

6 591

Upplupen kostnad balkonger

1 340 711

0

Förutbetalda årsavgifter och hyror

326 544

257 030

4 013 286**380 819****Not 19 EXCEPTIONELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

I samband med balkongbyggnation samt dränering påträffas en nedgrävd oljecistern.

Kostnader för sanering av oljecistern

2 072 128

0

Försäkringsersättning för sanering av oljecistern

-1 207 500

0

Påverkan av årets resultat

864 628**0**

2022-12-31

2021-12-31

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT

Nyupplåning sker i mars 2023 med 1 100 000 kr med anledning av oförutsedd sanering av oljecistern.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Eija Koivisto.....
Daniel Öman.....
Jessica Persson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Katarina Dowler

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Iden i Östersund, org.nr. 793200-0826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Iden i Östersund för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 Iden i Östersund för räkenskapsåret 2022 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. Revisor 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 överträdelse 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

Katarina Dowler
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Iden i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JESSICA PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 12:47:42



DANIEL ÖMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 19:05:52



EIJA KOIVISTO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 07:58:26



CATHARINA DOWLER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 14:28:31



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 14:37:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Iden i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CATHARINA DOWLER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 14:24:25



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 14:36:10



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.

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 star något i årsredovisningen.