



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Instrumentmakaren i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Instrumentmakaren i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0859 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Instrumentmakaren 3,6,10	1942-01-01	1942 och 1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 873
1	lokaler (hyresrätt)	26
27	p-platser	0
Totalt 82 objekt		2 899

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Maria Lundvall	Ordförande	
Maud Nilsson	Ledamot	
Erik Persson	Ledamot	
Bodil Hansson	HSB-Ledamot	
Isac Sandström	Ledamot	2025-02-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Persson. Eventuellt görs fyllnadsval för Isac Sandström.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Maria Lundvall, Maud Nilsson och Isac Sandström (t.o.m. 2025-02-28) att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

Revisorer har varit: Bengt-Åke Enerlöv vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Maud Nilsson (ordförande), Isak Sandström och Anders Lundvall, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06, nio röstberättigade medlemmar deltog. Stämman beslutade enhälligt att anta HSB normalstadgar 2023, beslut 2 av 2. Extra stämma hölls 2024-09-18, fem röstberättigade medlemmar deltog. Extra stämman hade att genomföra fyllnadsval efter Susanne Sundin. Stämman valde enhälligt Erik Persson som ny styrelseledamot.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10,2%. En förändring av årsavgiften med +4% 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. Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan. Gällande underhållsplan kommer att uppdateras 2025.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Ny tvättmaskin 9 A. Underhåll badkar i spa. Bokningssystem samt nya dörrar till tvättstuga 9 C och samlingsrum.
2021	Besiktning och filmning av stammar. Reparation av grind.
2024	Relining har genomförts, föreningen har bytt ut kodläsare vid ytterdörrarna, iordningsställt SPA-delen samt genomfört OVK besiktning.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byta ut armatur till rörelsestyrda sensorer. Se över stambyte på Storgatan 7B pga att relining ej kunnat utföras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 76.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	163	176	148	168	189
Skuldsättning, kr/kvm	588	606	772	798	991
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	594	612	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	246	234	229	228	202
Årsavgifter, kr/kvm	811	739	684	672	662
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	841	772	736	727	722
Nettoomsättning, tkr	2 439	2 239	2 133	2 109	2 094
Resultat efter finansiella poster, tkr	194	334	253	309	293
Soliditet, %	72	71	66	64	57

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	99 180	0	0	99 180
Underhållsfond, kr	4 464 665	0	254 000	4 718 665
S:a bundet eget kapital, kr	4 563 845	0	254 000	4 817 845
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	718 771	333 964	-254 000	798 735
Årets resultat, kr	333 964	-333 964	194 499	194 499
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 052 735	0	-59 501	993 234
S:a eget kapital, kr	5 616 580	0	194 499	5 811 079

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 279 000 kr samt ianspråktagande skett med 25 000 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	1 052 735
Årets resultat, kr	194 499
Reservation till underhållsfond, kr	-279 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	25 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	993 234

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	993 234
------------------------------------	----------------

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	2 439 308	2 238 598
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 439 308	2 238 598
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 679 458	-1 462 832
Underhåll enligt plan	Not 4	-25 000	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-257 989	-243 842
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-51 594	-34 437
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-252 498	-176 360
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 266 540	-1 917 470
RÖRELSERESULTAT		172 768	321 128
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		50 745	39 373
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 014	-26 537
SUMMA FINANSIELLA POSTER		21 731	12 836
ÅRETS RESULTAT		194 499	333 964

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 782 504	3 161 512
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	45 430
Summa materiella anläggningstillgångar		5 782 504	3 206 942
Summa anläggningstillgångar		5 782 504	3 206 942
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 748	91
Avräkningskonto HSB		693 266	3 195 910
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	58 247	57 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	186 790	178 546
Summa kortfristiga fordringar		946 051	3 431 577
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 300 797	1 253 451
Summa kortfristiga placeringar		1 300 797	1 253 451
Kassa och bank			
Bank	Not 13	3 367	2 328
Summa kassa och bank		3 367	2 328
Summa omsättningstillgångar		2 250 215	4 687 356
SUMMA TILLGÅNGAR		8 032 719	7 894 298

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

99 180

99 180

Fond för yttre underhåll

4 718 665

4 464 665

Summa bundet eget kapital

4 817 845

4 563 845

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

798 735

718 771

Årets resultat

194 499

333 964

Summa fritt eget kapital

993 234

1 052 735

Summa eget kapital**5 811 079****5 616 580**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

0

0

Summa långfristiga skulder

0

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

1 706 028

1 757 228

Medlemmarnas inre fond

Not 15

84 821

84 821

Leverantörsskulder

113 844

132 462

Aktuell skatteskuld

Not 16

5 620

7 055

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

0

86

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

311 327

296 066

Summa kortfristiga skulder

2 221 640

2 277 718

Summa skulder**2 221 640****2 277 718****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****8 032 719****7 894 298**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	172 768	321 128
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	252 498	176 360
Övriga poster	0	0
	<u>425 266</u>	<u>497 488</u>
Erhållen ränta	52 179	34 965
Erlagd ränta	-21 899	-27 579
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>455 546</u>	<u>504 874</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 552	-25 003
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-11 993	-467
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>425 001</u>	<u>479 405</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter - relining och passersystem	-2 828 060	-18 980
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-2 828 060</u>	<u>-18 980</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-51 200	-482 180
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-51 200</u>	<u>-482 180</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 454 259	-21 755
Likvida medel vid årets början	4 451 690	4 473 445
Likvida medel vid årets slut	<u>1 997 431</u>	<u>4 451 690</u>
	-2 454 259	-21 755

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB och kortfristiga placeringar hos Länsförsäkringar Bank 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

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.

Beskattnings

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

1 225 102 kr

Förändring jämfört med föregående år

0 kr

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 251 608	2 043 132
Årsavgift el	79 335	0
Hysesintäkt lokaler	24 072	22 596
Hysesintäkt garage och bilplatser	68 040	66 780
Konsumtionsavgift el - lokal	1 377	81 473
Konsumtionsavgift värme - lokal	1 608	1 608
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 912	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 356	16 458
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	6 551
	2 439 308	2 238 598

I Årsavgift ingår värme, vatten, kabeltv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-217 017	-93 952
Sotning	-2 775	0
El	-176 627	-212 196
Uppvärmning	-386 364	-347 285
Vatten	-151 074	-117 629
Renhållning	-103 831	-86 744
TV, bredband, iptelefoni	-120 083	-114 967
Obligatoriska besiktningar	-24 636	-23 567
Serviceavtal	-71 896	-55 028
Förvaltningskostnader	-261 464	-262 273
Försäkringar	-45 958	-40 513
Fastighetsskatt	-85 083	-86 343
Övriga driftskostnader	-32 652	-22 336
	-1 679 458	-1 462 832

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer - ovk	-25 000	0
	-25 000	0

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 500	-11 700
Övriga förvaltningskostnader	-205 561	-192 871
Kostnader överlåtelse och panter	-11 181	-14 063
Föreningsverksamhet	0	-1 008
Förbrukningsinventarier	-2 547	0
Medlemsavgifter HSB	-24 200	-24 200
	-257 989	-243 842

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-37 000	-27 000
Övriga arvoden	-4 500	0
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-8 594	-5 937
	-51 594	-34 437

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-252 498	-176 360
	-252 498	-176 360

2024-12-31 2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 481 571	8 481 571
Årets investering byggnader - relining	2 597 132	0
Årets investering byggnader - passersystem	276 358	0
Ingående anskaffningsvärde mark	69 500	69 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 424 561	8 551 071

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 389 559	-5 213 199
Årets avskrivningar byggnader	-252 498	-176 360
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 642 057	-5 389 559

Utgående redovisat värde

5 782 504 3 161 512

Redovisade värden byggnader	5 713 004	3 092 012
Redovisade värden mark	69 500	69 500

Fastighetsbeteckning: Instrumentmakaren 3, 6 och 10 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1952	21 200 000	7 071 000	28 271 000	28 271 000
Lokaler	1952	109 000	44 000	153 000	153 000
		21 309 000	7 115 000	28 424 000	28 424 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	5 260 000	5 260 000
varav i eget förvar	1 923 000	1 923 000
Summa ställda säkerheter	7 183 000	7 183 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	45 430	26 450
Årets Investering	2 551 702	18 980
Omklassificering till Byggnader och mark	-2 597 132	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	45 430

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	51 912	47 519
Övriga kortfristiga fordringar moms	6 335	9 510
	58 247	57 029

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	51 457	45 958
Förutbetalad elavläsning	6 069	5 587
Förutbetalad kabel-TV och bredband	28 269	28 229
Förutbetalad administration	54 726	52 378
Förutbetalad fastighetsskötsel	41 213	39 904
Upplupna ränteintäkter	5 056	6 490
	186 790	178 546

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Länsförsäkringar Bank 3 mån	2,40%	2025-04-24	541 597	521 616
Länsförsäkringar Bank 3 mån	2,20%	2025-05-26	759 200	731 835
			1 300 797	1 253 451

Not 13 BANK

Länsförsäkringar Bank	3 367	2 328
	3 367	2 328

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		3,80%	2025-01-30	1 706 028	80 000
				1 706 028	80 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 1 706 028

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 706 028**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 320 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 306 028

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	84 821	106 158
Uttag	0	-21 337
	84 821	84 821

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 620	7 055
	5 620	7 055

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	0	86
	0	86

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	69 951	74 780
Upplupna räntekostnader	10 805	3 690
Upplupen revision	13 000	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	217 571	206 096
	311 327	296 066

2024-12-31

2023-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bodil Hansson.....
Erik Persson.....
Maria Lundvall.....
Maud Nilsson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Bengt-Åke Enerlöv

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Instrumentmakaren i Östersund, org.nr. 793200-0859

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Instrumentmakaren 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 revisionssed 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Instrumentmakaren 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt-Åke Enerlöv
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARIA LUNDVALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 11:10:05



ERIK PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 11:09:49



BODIL HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 10:59:44



MAUD NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 13:20:52



BENGT ÅKE ENERLÖV

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 11:51:41



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 10:11:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

BENGT ÅKE ENERLÖV

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 11:48:44



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 10:10:09



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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