



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Stormyran | Söderhamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Stormyrn I Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 716413-5548 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-07.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Igeltjärn 11:4	1987-07-20	1988

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
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 970
Totalt 34 objekt		2 970

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 12 st 3 rok, 16 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peter Styffe	Ledamot
Jahn Edh	Ledamot
Helena Nätt	Ledamot
Håkan Nordlund	Ordförande
Anna Boman	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Styffe, Håkan Nordlund, Helena Nätt.

Firman tecknas av styrelsen av Håkan Nordlund, Peter Styffe, Helena Nätt, Anna Boman och Jahn Edh.



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

Valberedning har varit: Bengt Sundström och Patrik Zetterström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-07. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Inför år 2024 togs beslut om oförändrade årsavgifter. Däremot höjdes den fasta delen på vattendebiteringen med 35 kr/mån för alla lägenheter.

Årsavgiften är en kallhyra där kostnad för värme, vatten och tv/bredband tillkommer via föreningen även kallad IMD. Abonnemang för hushållsel tecknas av boende själva.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-24 varvid planen uppdaterades.

Ekonomi

Årets kassaflöde visar på ett negativt kassaflöde för året på ca -527 tkr. Det beror på att styrelsen tagit beslut om att binda 1 010 tkr i ett fasträntekonto på Collector Bank 2025-01-04. Då löptiden är längre än 1 år klassas det som en långfristig anläggningstillgång och ingår inte i likvida medel. Därav det negativa kassaflödet. Räknar vi med dessa 1 010 tkr till likvida medel ökar det från -527 513+1 010 000 till +482 487 kr.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Ommålning av garage, kvarterslokal samt byte av hängrännor
2021	Rengöring av tak och byte av tegelpannor, Byte av torktumlare

-

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

Årtal	Ändamål
2024	Laddstolpar
2026	Målning av fasader + byte av hängrännor.
2025	Rengöring tak steg 2

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	359	389	343	320	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 754	3 922	4 091	4 259	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 754	3 922	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	0
Energikostnad, kr/kvm	150	145	147	136	0
Årsavgifter, kr/kvm	935	694	694	694	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	940	908	884	872	0
Nettoomsättning, tkr	2 792	2 698	2 624	2 589	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	450	601	307	419	0
Soliditet, %	39	37	34	32	0

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.

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. Kollektivanslutning av bredband/tv och telefoni ingår också.

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	2 317 014	0	0	2 317 014
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 746 995	0	71 328	1 818 324
S:a bundet eget kapital, kr	4 064 009	0	71 328	4 135 338
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 364 260	601 485	-71 328	2 894 416
Årets resultat, kr	601 485	-601 485	449 502	449 502
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 965 745	0	378 174	3 343 918
S:a eget kapital, kr	7 029 754	0	449 502	7 479 256

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 184 000 kr samt ianspråktagande skett med 112 671 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	2 965 745
Årets resultat, kr	449 502
Reservation till underhållsfond, kr	-184 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	112 671
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 343 918

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 343 918
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 791 569	2 697 977
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 791 569	2 697 977
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 091 599	-1 079 869
Underhåll enligt plan	Not 4	-112 672	-69 350
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 098	-125 514
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-61 249	-67 267
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-503 327	-483 572
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 894 944	-1 825 572
RÖRELSERESULTAT		896 625	872 405
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		36 764	7 503
Räntekostnader och liknande resultatposter		-483 347	-277 883
Övriga finansiella poster	Not 8	-540	-540
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-447 123	-270 920
ÅRETS RESULTAT		449 502	601 485

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	16 096 552	16 596 609
Inventarier och installationer	Not 10	24 086	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 120 638	16 596 609
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 11	1 010 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 010 000	0
Summa anläggningstillgångar		17 130 638	16 596 609
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 515 876	1 533 580
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	53	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	121 810	83 069
Summa kortfristiga fordringar		1 637 740	1 616 660
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		500 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	665	1 010 475
Summa kassa och bank		665	1 010 475
Summa omsättningstillgångar		2 138 405	2 627 134
SUMMA TILLGÅNGAR		19 269 043	19 223 744

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 317 014	2 317 014
Fond för yttre underhåll	1 818 324	1 746 995
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 135 338	4 064 009
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 894 416	2 364 260
Årets resultat	449 502	601 485
<i>Summa fritt eget kapital</i>	3 343 918	2 965 745
Summa eget kapital	7 479 256	7 029 754
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	2 605 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	11 149 278	9 044 278
Medlemmarnas inre fond	Not 17	11 955
Leverantörsskulder	68 267	72 004
Aktuell skatteskuld	Not 18	11 753
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	83 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	464 587
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	11 789 787	9 588 990
Summa skulder	11 789 787	12 193 990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 269 043	19 223 744

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	896 625	872 405
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	503 327	483 572
	<u>1 399 952</u>	<u>1 355 977</u>
Erhållen ränta	2 314	7 503
Erlagd ränta	-460 398	-258 933
Övriga poster	-540	-540
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>941 328</u>	<u>1 104 007</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 333	25 928
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	72 848	-12 100
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 009 842</u>	<u>1 117 835</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-351 495
Investeringar i maskiner/inventarier	-27 355	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-1 010 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 037 355</u>	<u>-351 495</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-500 000</u>	<u>-500 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-527 513	266 340
Likvida medel vid årets början	2 544 054	2 277 715
Likvida medel vid årets slut	<u>2 016 542</u>	<u>2 544 054</u>
	-527 513	266 340

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar 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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	12 389 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företags 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	2 061 000	2 061 000
Konsumtionsavgift vatten	102 768	93 672
Konsumtionsavgift el	6 478	6 120
Konsumtionsavgift värme	509 771	471 556
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	102 000	51 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 634	6 508
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 918	8 121
	2 791 569	2 697 977

* Årsavgiften är en kallhyra där renhållning ingår. Kostnad för värme, vatten samt tv/bredband tillkommer och debiteras separat av föreningen. Kostnad för hushållsel betalas av boende själva genom egna abonnemang.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-127 354	-119 931
El	-51 519	-60 997
Uppvärmning	-314 298	-299 064
Vatten	-79 322	-70 906
Renhållning	-37 161	-39 037
TV, bredband, iptelefoni	-93 982	-136 912
Förvaltningskostnader	-155 680	-132 105
Försäkringar	-59 871	-55 088
Fastighetsskatt	-154 455	-154 455
Övriga driftskostnader	-17 957	-11 375
	-1 091 599	-1 079 869

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-60 718	0
Underhåll huskropp utvändigt; hängrännor	-51 954	
Underhåll garage och bilplatser	0	-69 350
	-112 672	-69 350

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 000	-10 600
Övriga förvaltningskostnader	-88 697	-100 918
Kostnader överlåtelse och panter	-4 201	-5 984
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	10 188
Förbrukningsinventarier	-3 000	0
Medlemsavgifter HSB	-18 200	-18 200
	-126 098	-125 514

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-39 900	-37 200
Övriga arvoden	-7 000	-11 500
Övriga personalkostnader	-1 050	-3 018
Revisionsarvode	0	-2 000
Sociala avgifter	-13 299	-13 549
	-61 249	-67 267

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-500 057	-483 572
Installationer och inventarier	-3 269	0
	-503 327	-483 572

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter	-540	-540
	-540	-540

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 028 638	28 651 475
Årets investering byggnader	0	377 163
Ingående anskaffningsvärde mark	1 224 000	1 224 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 252 638	30 252 638

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 656 029	-13 172 457
Årets avskrivningar byggnader	-500 057	-483 572
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 156 086	-13 656 029

Utgående redovisat värde

16 096 552 16 596 609

Redovisade värden byggnader	14 872 552	15 372 609
Redovisade värden mark	1 224 000	1 224 000

Fastighetsbeteckning: Igeltjärn 11:4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1988	16 548 000	4 046 000	20 594 000	20 594 000
		16 548 000	4 046 000	20 594 000	20 594 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	24 282 000	24 282 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	24 282 000	24 282 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	66 369	66 369
Årets investeringar; Klippare, sopvals och dator	27 355	0
Utgående anskaffningsvärden	93 724	66 369
Ingående avskrivningar	-66 369	-66 369
Årets avskrivningar	-3 269	0
Utgående avskrivningar	-69 638	-66 369
Utgående redovisat värde	24 086	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Fasträntekonto i Collector Bank till 250104, ränta 3,26%	1 010 000	0
	1 010 000	0

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	53	11
	53	11

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	68 201	59 871
Förutbetald kabel-TV och bredband	11 899	16 070
Förutbetald HSB	7 260	7 128
Upplupna ränteintäkter	34 450	0
	121 810	83 069

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Fasträntekonto i Collector Bank till 241129, ränta 4,30%			500 000	0
			500 000	0

Not 15 BANK

Rörligt konto i Collector Bank	665	1 010 475
	665	1 010 475

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	5,47%	2024-01-28	6 172 694	500 000
Swedbank	5,47%	2024-01-28	2 371 584	0
Swedbank	2,28%	2024-03-25	2 605 000	0
			11 149 278	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 11 149 278

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **11 149 278**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,72%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 000 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 649 278

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	11 955	11 955
	11 955	11 955

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	11 753	12 871
	11 753	12 871

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt	15 807	11 257
Övriga kortfristiga skulder	68 140	18 216
	83 947	29 473

2023-12-31

2022-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	23 500	25 000
Upplupna sociala avgifter	7 384	7 855
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	65 909	66 758
Upplupna räntekostnader	78 368	55 419
Upplupen revision	12 000	11 000
Upplupen fastighetsförvaltning; snö dec	42 795	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	234 631	231 315
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	21 062
	464 587	418 409

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna Boman.....
Helena Nätt.....
Håkan Nordlund.....
Jahn Edh.....
Peter Styffe

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

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stormyran i Söderhamn, org.nr. 716413-5548

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stormyran i Söderhamn 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Stormyrn i Söderhamn 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 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 provar 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

Anna Lindgren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Stormyran I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN NORDLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 20:59:47



ANNA BOMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 13:51:30



JAHN EDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:13:02



HELENA NÄTT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:31:46



PETER STYFFE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 13:39:12



ANNA LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 19:31:47



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 19:59:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Stormyran I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 19:33:22



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 19:59:30



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 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.