



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Stormyrän I Söderhamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Stormyran I Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 716413-5548 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 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 i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

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
Håkan Nordlund	Ordförande
Jahn Edh	Ledamot
Anna Lindgren	Ledamot
Anna Boman	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Boman Ledamot.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas Ordförande och Vice ordförande av Håkan Nordlund och Anna Lindgren.

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

Valberedning har varit: Bengt Sundström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-16. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Inför år 2025 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter.

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 20240618, varvid planen uppdaterades.

För föreningens medlemmar har 3 st laddstolpar med 6 laddpunkter installerats och är drifttagna.

I vår föreningslokal har en luftvärmepump installerats för att minska vår energiförbrukning.

Pumparna i vårt interna fjärrvärmesystem är utbytta efter att dessa havererade.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Rengöring av tak och byte av tegelpannor, Byte av torktumlare
2022	Ommålning av Garage. kvarterslokal samt byte av hänggrännor

-

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

Årtal	Åtgärd
2025	Rengöring tak steg 2
2026	Målning av fasader

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	290	359	389	343	320
Skuldsättning, kr/kvm	3 586	3 754	3 922	4 091	4 259
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 586	3 754	3 922	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	168	150	145	147	136
Årsavgifter, kr/kvm	971	935	694	694	694
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	976	940	908	884	872
Nettoomsättning, tkr	2 899	2 792	2 698	2 624	2 589
Resultat efter finansiella poster, tkr	260	450	601	307	419
Soliditet, %	41	39	37	34	32

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).

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	3 343 918
Årets resultat, kr	260 443
Reservation till underhållsfond, kr	-209 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	96 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 491 486

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 491 486

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 898 865	2 791 569
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 898 865	2 791 569
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 347 524	-1 091 599
Underhåll enligt plan	Not 4	-96 125	-112 672
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 677	-126 098
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-66 632	-61 249
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-505 528	-503 327
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 154 487	-1 894 944
RÖRELSERESULTAT		744 378	896 625
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		57 024	36 764
Räntekostnader och liknande resultatposter		-540 419	-483 347
Övriga finansiella poster	Not 8	-540	-540
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-483 935	-447 123
ÅRETS RESULTAT		260 443	449 502

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	15 596 495	16 096 552
Inventarier och installationer	Not 10	18 615	24 086
Pågående nyanläggningar	Not 11	265 368	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 880 478	16 120 638
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 12	0	1 010 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	1 010 000
Summa anläggningstillgångar		15 880 478	17 130 638
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 395 451	1 515 876
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	83	53
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	176 352	121 810
Summa kortfristiga fordringar		1 571 887	1 637 740
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 564 485	500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 564 485	500 000
Kassa och bank			
Bank	Not 16	690	665
Summa kassa och bank		690	665
Summa omsättningstillgångar		3 137 062	2 138 405
SUMMA TILLGÅNGAR		19 017 539	19 269 043



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 317 014	2 317 014
Fond för yttre underhåll	1 931 199	1 818 324
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 248 213	4 135 338
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 231 043	2 894 416
Årets resultat	260 443	449 502
<i>Summa fritt eget kapital</i>	3 491 486	3 343 918
Summa eget kapital	7 739 699	7 479 256
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1710 649 278	11 149 278
Medlemmarnas inre fond	Not 1811 955	11 955
Leverantörsskulder	68 094	68 267
Aktuell skatteskuld	Not 1979 912	11 753
Övriga kortfristiga skulder	Not 2035 534	83 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21433 067	464 587
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	11 277 840	11 789 787
Summa skulder	11 277 840	11 789 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 017 539	19 269 043

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	744 378	896 625
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	505 528	503 327
Övriga poster	0	0
	<u>1 249 906</u>	<u>1 399 952</u>
Erhållen ränta	56 382	2 314
Erlagd ränta	-556 844	-460 398
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-540	-540
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>748 905</u>	<u>941 328</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 931	-4 333
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	4 478	72 848
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>699 452</u>	<u>1 009 842</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-265 368	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-27 355
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	1 010 000	-1 010 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>744 632</u>	<u>-1 037 355</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-500 000</u>	<u>-500 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	944 084	-527 513
Likvida medel vid årets början	2 016 542	2 544 054
Likvida medel vid årets slut	<u>2 960 626</u>	<u>2 016 542</u>
	944 084	-527 513

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 061 000	2 061 000
Årsavgift el	680	0
Årsavgift vatten	122 940	0
Årsavgift TV/bredband	102 000	0
Konsumtionsavgift vatten	0	102 768
Konsumtionsavgift el	0	6 478
Konsumtionsavgift värme	599 210	509 771
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	102 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 641	3 634
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 394	5 918
	2 898 865	2 791 569
Årsavgiften är en kallhyra där renhållning ingår. Kostnad för värme, vatten samt tv/bredband tillkommer och debiteras separat via föreningen. Kostnad för hushållsel betalas av boende själva genom egna abonnemang.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-303 927	-127 354
El	-54 822	-51 519
Uppvärmning	-356 220	-314 298
Vatten	-86 523	-79 322
Renhållning	-32 507	-37 161
TV, bredband, iptelefoni	-82 617	-93 982
Förvaltningskostnader	-124 442	-155 680
Försäkringar	-68 201	-59 871
Fastighetsskatt	-235 650	-154 455
Övriga driftskostnader	-2 615	-17 957
	-1 347 524	-1 091 599
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-60 718
Underhåll huskropp utvändigt	0	-51 954
Underhåll mark och utemiljö	-96 125	0
	-96 125	-112 672
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-15 125	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-95 034	-88 697
Kostnader överlåtelse och panter	-6 469	-4 201
Förbrukningsinventarier	-3 850	-3 000
Medlemsavgifter HSB	-18 200	-18 200
	-138 677	-126 098

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

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda

Arvode till styrelsen	-44 300	-39 900
Övriga arvoden	-5 000	-7 000
Övriga personalkostnader	0	-1 050
Revisionsarvode	-2 000	0
Sociala avgifter	-15 332	-13 299
	<u>-66 632</u>	<u>-61 249</u>

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader

Installationer och inventarier

-500 057	-500 057
-5 471	-3 269
<u>-505 528</u>	<u>-503 327</u>

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviavgifter

-540	-540
<u>-540</u>	<u>-540</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

29 028 638

29 028 638

Ingående anskaffningsvärde mark

1 224 000

1 224 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

30 252 638

30 252 638

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-14 156 086

-13 656 029

Årets avskrivningar byggnader

-500 057

-500 057

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-14 656 144

-14 156 086

Utgående redovisat värde

15 596 495

16 096 552

Redovisade värden byggnader

14 372 495

14 872 552

Redovisade värden mark

1 224 000

1 224 000

Fastighetsbeteckning: Igeltjärn 11:4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1988	24 212 000	7 208 000	31 420 000	20 594 000
Bostäder hyreshus		0	0	0	0
Lokaler		0	0	0	0
		24 212 000	7 208 000	31 420 000	20 594 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

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

93 724

66 369

Årets investeringar

0

27 355

Utgående anskaffningsvärden

93 724

93 724

Ingående avskrivningar

-69 638

-66 369

Årets avskrivningar

-5 471

-3 269

Utgående avskrivningar

-75 109

-69 638

Utgående redovisat värde

18 615

24 086

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering; installation av laddstolpar

265 368

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

265 368

0

Återstår att få besked om bidrag Naturvårdsverket. Avskrives på 10 år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Konto i Collector Bank. Nu kortfristig plac se not nedan.

0	1 010 000
0	1 010 000

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

83	53
83	53

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

75 209

68 201

Fordran värme efter avläsning 241231

44 489

0

Förutbetalad kabel-TV och bredband

13 977

11 899

Förutbetalad HSB

7 585

7 260

Upplupna ränteintäkter

35 092

34 450

176 352**121 810****Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Räntesats

Konv.datum

Fasträntekonto i Collector Bank, 250104 ränta 3,26%

1 042 926

0

Fasträntekonto i Collector Bank, 251129 ränta 3,00%

521 559

500 000

1 564 485**500 000****Not 16 BANK**

Konto i Collector Bank

690	665
690	665

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	4,28%	2025-01-28	5 672 694	500 000
Swedbank	4,28%	2025-01-28	2 371 584	0
Swedbank	3,45%	2025-03-27	2 605 000	0
			10 649 278	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

10 649 278

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

10 649 278

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,44%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 000 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

8 149 278

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

11 955

11 955

Utgående värde

11 955**11 955**

	2024-12-31	2023-12-31
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	79 912	11 753
	79 912	11 753
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	28 529	15 807
Övriga kortfristiga skulder	7 005	68 140
	35 534	83 947



	2024-12-31	2023-12-31
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	22 000	23 500
Upplupna sociala avgifter	6 912	7 384
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	70 044	65 909
Upplupna räntekostnader	61 943	78 368
Upplupen revision	14 000	12 000
Upplupen fastighetsförvaltning	19 166	42 795
Förutbetalda årsavgifter och hyror	239 002	234 631
	433 067	464 587

Not 22 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anna Boman

Anna Lindgren

Håkan Nordlund

Jahn Edh

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

Patrik Zetterström
Revisor vald av föreningsstämman

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



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stormyrn i Söderhamn 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 Stormyrn i Söderhamn 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.

Digitalt signerad av

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

Patrik Zetterström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-10 kl. 19:07:54



ANNA BOMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 18:57:28



JAHN EDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 15:50:09



ANNA LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 15:58:36



PATRIK ZETTERSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 07:25:55



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 08:42:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Stormyran I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRIK ZETTERSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 07:27:32



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 08:41:33



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 föreningsstämmans 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.