



HSB – där möjligheterna bor

## HSBs bostadsrättsförening Stormyran i Söderhamn

**Stämmodatum: 2023-05-07 klockan 14.00 i samlingslokalen**

### **DAGORDNING ORDINARIE ÅRSSTÄMMA**

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Stormyrn I Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 716413-5548 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna 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. 2023-12-31.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 34                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2970                     |
| <b>Totalt 34 objekt</b> |                                       | <b>2970</b>              |

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   | Ordförande |
| Jahn Edh       | Ledamot    |
| Helena Nätt    | Ledamot    |
| Håkan Nordlund | Ledamot    |
| Annica Dammbro | Ledamot    |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annica Dammbro, Peter Styffe.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Annica Dammbro, Peter Styffe, Helena Nätt samt Håkan Nordlund två i förening.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CA" and "AD PS".

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

Valberedning har varit: Bengt Sundström vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 8 maj 2022. På stämman deltog 14 medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Inför år 2023 beslutade styrelsen om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften uppgår till 694 kr/m<sup>2</sup> år 2023 och är en kallhyra. Kostnad för hushållsel, varem och varmvatten tillkommer.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 144.000kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-08-24.

Föreningen har i dagsläget IMD vatten och värme och redovisar in underlag för mervärdeskatt löpande till Skatteverket. IMD står för Individuell Mätning Debitering och går i korthet ut på att var och en betalar för sin förbrukning som läses av via separat mätare för varje lägenhet. Vatten och värme inköps gemensamt för hela föreningen. Betalningen sker via avgiftsavin varje månad.

### De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

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

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

| Årtal | Ändamål                                   |
|-------|-------------------------------------------|
| 2023  | Elstolpar                                 |
| 2024  | Målning av fasader + byte av hänggrännor. |

### 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 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "UX", "AD", "CA", and "PS".

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2022  | 2021  | 2020  | 2019 | 2018 |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|------|------|
| Sparande, kr/kvm                       | 389   | 343   | 320   | 0    | 0    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 922 | 4 091 | 4 259 | 0    | 0    |
| Räntekänslighet, %                     | 6     | 6     | 6     | 0    | 0    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 145   | 147   | 136   | 0    | 0    |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 364   | 374   | 378   | 0    | 0    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 694   | 694   | 694   | 0    | 0    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 908   | 884   | 872   | 0    | 0    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 698 | 2 624 | 2 589 | 0    | 0    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 601   | 307   | 419   | 0    | 0    |
| Soliditet, %                           | 37    | 34    | 32    | 0    | 0    |

Under år 2021 har vi bytt system för att göra årsredovisningen. Numera genereras nyckeltalen på ett annat sätt än tidigare. Därför har vi valt att bara redovisa vissa nyckeltal för åren 2020-2022. Åren framöver kommer nyckeltalen att fyllas på så att det visas de senaste 5 åren.

Definitioner till nyckeltalen

**Sparande:**

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

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

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

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

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

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

**Energikostnad:**

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

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

**Driftskostnad:**

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

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

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

Handwritten signatures and initials: JH, K, AD, CA, PS.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| 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                    | 1 672 345                  | 0                                                                      | 74 650                    | 1 746 995                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>3 989 359</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>74 650</b>             | <b>4 064 009</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 2 132 043                  | 306 866                                                                | -74 650                   | 2 364 260                  |
| Årets resultat, kr                    | 306 866                    | -306 866                                                               | 601 485                   | 601 485                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>2 438 909</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>526 835</b>            | <b>2 965 745</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>6 428 268</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>601 485</b>            | <b>7 029 754</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 144 000 kr samt ianspråktagande skett med 69 350 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 | 2 438 909        |
| Årets resultat, kr                                  | 601 485          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -144 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 69 350           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>2 965 744</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>2 965 744</b> |

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

Handwritten signatures and initials: JH, TE, AD, CA, PT, JH.

# RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 2 697 977                | 2 624 107                |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |       | <b>2 697 977</b>         | <b>2 624 107</b>         |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 3 | -1 079 869               | -1 110 365               |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 4 | -69 350                  | -238 385                 |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -125 514                 | -184 334                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -67 267                  | -54 650                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -483 572                 | -474 302                 |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |       | <b>-1 825 572</b>        | <b>-2 062 035</b>        |
| <b>RÖELSERESULTAT</b>                                      |       | <b>872 405</b>           | <b>562 071</b>           |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 7 503                    | 3 247                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -277 883                 | -257 912                 |
| Övriga finansiella poster                                  | Not 8 | -540                     | -540                     |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            |       | <b>-270 920</b>          | <b>-255 205</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |       | <b>601 485</b>           | <b>306 866</b>           |

vt AD  
 PE  
 CA  
 PS

## BALANSRÄKNING

|                                               |        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 9  | 16 596 609        | 16 703 018        |
| Pågående nyanläggningar                       | Not 10 | 0                 | 25 668            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>16 596 609</b> | <b>16 728 686</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>16 596 609</b> | <b>16 728 686</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |        |                   |                   |
| Avräkningskonto HSB                           |        | 1 533 580         | 1 274 657         |
| Övriga kortfristiga fordringar                | Not 11 | 11                | 11 637            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 12 | 83 069            | 97 371            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>1 616 660</b>  | <b>1 383 665</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                         |        |                   |                   |
| Bank                                          | Not 13 | 1 010 475         | 1 003 058         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 010 475</b>  | <b>1 003 058</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>2 627 134</b>  | <b>2 386 723</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>19 223 744</b> | <b>19 115 409</b> |

VA  
 AD  
 RE  
 CA  
 P.S.  
 [Signature]