



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs Brf Giraffen | Söderhamn

Sparande 164 kr/kvm	Investeringsbehov 11 103 kr/kvm	Skuldsättning 3 122 kr/kvm
Räntekänslighet 5 %	Energikostnad 241 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 722 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
164 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
11 103 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 122 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5
Normal = 5 – 9
Hög = 9 – 15
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
241 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
722 kr/kvm

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Giraffen I Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0335 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Söderhamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klossdammen 6:1	1955-01-20	1900 och 1956

Totalt 1 objekt

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	305
20	garageplatser	0
116	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7070
53	p-platser	0
Totalt 195 objekt		7375

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 58 st 2 rok, 36 st 3 rok, 4 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Rojda Ali	Ordförande	2018-12-11
Lilli-Ann Källström	Ledamot	2018-12-11
Britt-Marie Thörnros	Ledamot	2018-12-11
Anette Thor	Ledamot	2022-06-12
Erica Rudolphi	Ledamot	2020-06-29
Tove Hellström	Ledamot	2021-12-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rojda Ali, Lilli-Ann Källström och Britt-Marie Thörnros.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.



Firmatecknare har varit: Anette Thor, Erika Rudolphi, Rojda Ali och Lilli-Ann Källström.

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

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 17 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

Inför år 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 11 %. Årsavgiften är i genomsnitt 802 kr/m² år 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-16.

- Fungerande brandronder fortsätter årligen.
- Styrelsen har sett över alla avtal i föreningen för att minska kostnaderna.
- Sedan tidigare föredras styrelsens godkännande vid större renoveringar. Fr.o.m 2022 krävs även intyg från certifierad konstruktör vid vissa åtgärder t.ex vid borttagande av vägg.

Föreningen har i dagsläget IMD el 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 elförbrukning som läses av via separat elmätare för varje lägenhet. Elen inköps gemensamt för hela föreningen. Betalningen sker via avgiftsavin varje månad.

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

Årtal	Ändamål
2018-2021	. Ökat motorvärmplatser . Uppfräschning uteplatser . OVK besiktning samt åtgärder efter besiktningen . Modernisering av hissar 9A, 11A-C . Åtgärdat brister efter brandronderna
2022	. Målning garageportar, fönster och dörrar i uthyrningslokalerna. . Montering automatiska port öppnare. . Modernisering hissarna 9B och 9C . Reparation två stenmurar . Framtagning av iordningsställandeplan samt inventering av skyddsrum . Ny uppgraderad IMD, individuell mätning för debitering av el

De närmaste åren framöver planeras följande större underhållsåtgärder

Årtal	Ändamål
2023	. Renovering av värme och vattensystem . Översyn tak och hängrännor . Översyn maskiner i tvättstugor . Tillsyn hissar
2024-2027	. Målning trapphus . Översyn fasader och balkonger . Översyn tak och stuprännor . Översyn mark och asfalterad mark . Stamspolning . OVK

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 145 och under året har det tillkommit 11 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 143.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	164	178	216	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 122	2 467	2 573	0	0
Räntekänslighet, %	5	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	241	239	228	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	486	464	418	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	722	708	708	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	773	763	750	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 690	5 560	5 524	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	119	159	531	0	0
Soliditet, %	29	33	33	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.

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	221 570	0	0	221 570
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	73 350	0	0	73 350
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 390 771	0	84 726	1 475 497
S:a bundet eget kapital, kr	1 685 691	0	84 726	1 770 417
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 457 382	158 510	-84 726	8 531 166
Årets resultat, kr	158 510	-158 510	119 080	119 080
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 615 892	0	34 354	8 650 246
S:a eget kapital, kr	10 301 583	0	119 080	10 420 663

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 414 000 kr samt ianspråktagande skett med -329 274 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	8 615 892
Årets resultat, kr	119 080
Reservation till underhållsfond, kr	-414 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	329 274
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 650 246

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 650 246

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 690 408	5 559 731
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	55 478
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 690 408	5 615 209
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 577 111	-3 418 822
Underhåll enligt plan	Not 5	-329 274	-414 668
Övriga externa kostnader	Not 6	-389 099	-439 509
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-98 365	-92 809
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-760 317	-737 749
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 154 165	-5 103 557
RÖRELSERESULTAT		536 242	511 652
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		565	229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-417 480	-353 371
Övriga finansiella poster	Not 9	-247	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-417 162	-353 142
ÅRETS RESULTAT		119 080	158 510

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	28 285 550	28 354 947
Inventarier och installationer	Not 11	99 523	113 409
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	425 564
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>28 385 073</u>	<u>28 893 920</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 385 073</u>	<u>28 893 920</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 049	5 928
Avräkningskonto HSB		1 229 124	1 550 870
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	23 545	7 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	262 630	311 533
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 522 348</u>	<u>1 876 308</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	<u>5 505 879</u>	<u>10 947</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 505 879</u>	<u>10 947</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 028 227</u>	<u>1 887 255</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 413 300</u>	<u>30 781 175</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		221 570	221 570
Upplåtelseavgifter		73 350	73 350
Fond för yttre underhåll		1 475 497	1 390 771
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 770 417	1 685 691
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 531 166	8 457 382
Årets resultat		119 080	158 510
<i>Summa fritt eget kapital</i>		8 650 247	8 615 892
Summa eget kapital		10 420 664	10 301 583
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	22 295 375	9 061 626
<i>Summa långfristiga skulder</i>		22 295 375	9 061 626
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		687 556	9 094 901
Medlemmarnas inre fond	Not 17	647 318	629 210
Leverantörsskulder		372 204	917 649
Aktuell skatteskuld	Not 18	17 677	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	2 600	4 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	969 906	771 484
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 697 261	11 417 966
Summa skulder		24 992 636	20 479 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 413 300	30 781 175

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 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.

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	8 026 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 107 872	5 007 684
Hysesintäkt lokaler	213 413	200 536
Hysesintäkt garage och bilplatser	214 950	182 490
Hysesintäkt övrigt	5 898	4 200
Hysesrabatter	-6 000	-6 000
Konsumtionsavgift el	221 286	221 609
Avsatt till inre fond	-83 340	-83 340
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	16 157	32 600
Övriga primära intäkter och ersättningar	172	-48
	5 690 408	5 559 731
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	31 678
Ersättning försäkringsärende	0	23 800
	0	55 478
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-460 888	-527 721
El	-332 584	-311 867
Uppvärmning	-1 144 717	-1 179 133
Vatten	-294 617	-270 554
Renhållning	-105 759	-102 776
Bevakningskostnader	0	-5 220
TV, bredband, iptelefoni	-150 030	-137 500
Serviceavtal	-58 269	-46 654
Hissar serviceavtal & besiktning	-72 737	-35 682
Förvaltningskostnader	-621 430	-584 719
Försäkringar	-87 043	-83 018
Fastighetsskatt	-136 700	-89 997
Övriga driftskostnader	-112 338	-43 981
	-3 577 111	-3 418 822
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-47 498
Underhåll OVK	-37 664	0
Underhåll stamrensning	-109 485	-323 920
Underhåll mark och utemiljö; stödmur	-182 125	0
Underhåll garage och bilplatser	0	-43 250
	-329 274	-414 668
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 000	-12 125
Övriga förvaltningskostnader	-319 040	-348 320
Kostnader överlåtelse och panter	-11 815	-36 030
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 445	0
Förbrukningsinventarier	0	-4 184
Medlemsavgifter HSB	-42 800	-38 800
Kundförluster m m	0	-50
	-389 099	-439 509

2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda

Arvode till styrelsen	-75 240	-69 960
Löner för anställda	0	-1 750
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-19 625	-17 599
	<u>-98 365</u>	<u>-92 809</u>

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-739 185	-716 618
Markanläggningar	-7 244	-7 244
Installationer och inventarier	-13 887	-13 887
	<u>-760 317</u>	<u>-737 749</u>

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Kostnad Swishkonto	-247	0
	<u>-247</u>	<u>0</u>

2022-12-31

2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 908 121	42 908 121
Årets investering; hissar, Abraham Bäckgatan 9B och 9C	677 033	0
Ingående anskaffningsvärde mark	293 370	293 370
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	165 889	165 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 044 413	43 367 380

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-14 976 340	-14 259 722
Årets avskrivningar byggnader	-739 185	-716 618
Ingående avskrivningar markanläggningar	-36 093	-28 848
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 244	-7 244
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 758 862	-15 012 432

Utgående redovisat värde

28 285 550 28 354 947

Redovisade värden byggnader	27 869 628	27 931 781
Redovisade värden mark	293 370	293 370
Redovisade värden markanläggningar	122 552	129 796

Fastighetsbeteckning: Klossdammen 6:1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1983	33 000 000	7 400 000	40 400 000	26 019 000
Lokaler	1983	953 000	597 000	1 550 000	1 194 000
		33 953 000	7 997 000	41 950 000	27 213 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	37 840 000	37 840 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	37 840 000	37 840 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	228 744	228 744
Utgående anskaffningsvärden	228 744	228 744
Ingående avskrivningar	-115 334	-101 447
Årets avskrivningar	-13 887	-13 887
Utgående avskrivningar	-129 221	-115 334
Utgående redovisat värde	99 523	113 409

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2022-12-31 2021-12-31

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	425 564	0
Årets Investering	251 469	425 564
Omklassificering till Byggnader och mark	-677 033	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	425 564

Pågående nyanläggningar avser modernisering av hissar Abraham bäckgatan 9B och 9C. Klart och överfört till byggnad ovan. Nyttjandeperioden är beräknad till 25 år.

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	16 235	7 235
Övrig skattefordran	0	742
Övriga kortfristiga fordringar	7 310	0
	23 545	7 977

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	95 828	87 043
Förutbetalad Anticimex	12 748	14 735
Förutbetalad kostnad HSb Södra Norrland	146 123	144 447
Förutbetalad kostnad städning	7 931	8 765
Förutbetalad kostnad Rapid Säkerhet	0	1 065
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	55 478
	262 630	311 533

Not 15 BANK

Konto i Handelsbanken	5 505 879	10 947
	5 505 879	10 947

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		4,21%	2024-10-30	4 718 290	55 840
Stadshypotek		4,30%	2025-10-30	5 651 856	62 624
Stadshypotek		4,00%	2025-10-30	3 703 015	325 536
Stadshypotek		4,10%	2026-12-30	5 500 000	0
Stadshypotek		1,92%	2024-10-30	3 409 770	243 556
				22 982 931	687 556

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **22 295 375**

Nästa års amortering av långfristig skuld	687 556
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	687 556

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,85%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 750 224
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	19 545 151
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	629 210	626 632
Avsättning	83 340	83 340
Uttag	-65 232	-80 762
	647 318	629 210

	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	17 677	0
	17 677	0
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	0	2 325
Övriga kortfristiga skulder	2 600	2 397
	2 600	4 722
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	49 040	37 520
Upplupna sociala avgifter	15 408	11 789
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	229 493	221 833
Upplupna räntekostnader	99 437	26 657
Upplupen revision	13 000	12 500
Upplupen fastighetsförvaltning	72 092	15 054
Förutbetalad bredband och kabel-tv	12 929	10 957
Förutbetalda årsavgifter och hyror	478 507	435 174
	969 906	771 484

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anette Thor

.....
Britt-Marie Thörnros

.....
Erica Rudolphi

.....
Lilli-Ann Källström

.....
Tove Hellström

.....
Rojda Ali

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

Örjan Berger

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Giraffen i Söderhamn, org.nr. 786000-0335

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Giraffen i Söderhamn för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Giraffen i Söderhamn för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Örjan Berger
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSBs Brf Giraffen I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROJDA ALI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 18:30:02



LILLI-ANN KÄLLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 18:07:34



TOVE HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 10:52:40



BRITT-MARIE THÖRNROS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 18:25:11



ERICA RUDOLPHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 17:58:51



ANETTE THOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 11:03:00



PETER FORSSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 16:21:47



ÖRJAN BERGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 10:20:26



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 08:46:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs Brf Giraffen I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÖRJAN BERGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 10:17:52



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 08:44:27



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.